

◆ **RESHAPING THE WORKPLACE** ◆

« **PREMIER SEMESTRE DE BON AUGURE** »

FAITS MARQUANTS

- ◆ Quatuor : Obtention du permis de construire et Beobank premier grand occupant
 - ◆ Cristallisation de la valeur du complexe Brederode
 - ◆ Hausse de la juste valeur du portefeuille à périmètre constant (+0,7%)
- ◆ EPRA earnings semestriel de 1,92 € par action, en ligne avec les perspectives
 - ◆ Résultat net semestriel de 3,69 € par action
 - ◆ Valeur intrinsèque de 57,58 € par action
- ◆ Confirmation de la prévision de dividende (3,45 € brut par action) pour l'exercice 2017

Mercredi 19 juillet 2017 | 17h40

Information réglementée

Comptes semestriels portant sur la période du 01.01.2017 au 30.06.2017

RÉSUMÉ

La signature en mars 2017 d'un accord avec la banque Beobank portant sur la prise en occupation d'une tour d'environ 22.000 m² du projet Quatuor, ainsi que l'obtention le 30 juin 2017 du permis d'urbanisme¹ pour ce projet sont de bon augure pour la poursuite fructueuse des projets de Befimmo dans l'Espace Nord.

Ce premier semestre a également été marqué par la cession en mars 2017, via l'octroi d'un bail emphytéotique de 99 ans, du complexe Brederode pour un montant de l'ordre de 122 millions €, correspondant à un rendement courant de 3,69% et générant une plus-value de 21,9 millions €.

Tenant compte de la location à Beobank mentionnée ci-avant, les équipes commerciales de Befimmo ont signé des baux et des renouvellements de baux pour 40.625 m², en forte augmentation par rapport aux 17.322 m² signés au premier semestre de l'an dernier.

Au cours du premier semestre de l'exercice, Befimmo a investi 24,1 millions € en travaux dans son portefeuille. Outre les projets de redéveloppement et de rénovation en cours, tels que les projets Guimard, Eupen et la préparation du développement de l'Espace Nord, ce montant inclut le plan pluriannuel de Befimmo consacré à l'optimisation des performances énergétiques de ses immeubles.

Au 30 juin 2017, la juste valeur s'élève à 2.477,1 millions €, par rapport à 2.511,7 millions € au 31 décembre 2016. Hors investissements et désinvestissements, la valeur du portefeuille a connu une hausse de 0,7% au cours du semestre.

L'EPRA earnings par action s'établit à 1,92 € au 30 juin 2017 (1,89 € au 30 juin 2016), en ligne avec les perspectives, et le résultat net s'établit à 3,69 € par action.

La valeur intrinsèque s'élève à 57,58 € par action au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2017, le taux d'endettement (« LTV ») de Befimmo s'élève à 39,02%. Le coût moyen de financement s'élève à 2,13% au 30 juin 2017. En fin du semestre, la durée moyenne pondérée de la dette s'établit à 4,97 ans.

Pour rappel, depuis le 3 juillet 2016, les Directives « Alternative Performance Measures (APM) »² de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application. Les APM reprises dans ce Rapport sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention de l'APM dans ce Rapport. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans l'Annexe I du présent Rapport et sont publiés sur le site internet de Befimmo : <http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/alternative-performance-measures>.

¹ Le permis d'urbanisme devrait être définitif dans le courant du mois de septembre 2017.

² Pour de plus amples informations veuillez consulter le Rapport « Final Report – ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures » sur le site de l'ESMA (<https://www.esma.europa.eu/>).

TABLE DES MATIÈRES

2	RÉSUMÉ
4	FACTEURS DE RISQUE
4	PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU MARCHÉ
6	PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
10	PRINCIPAUX RISQUES ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS
14	PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION
16	PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS
17	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE
17	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DU SEMESTRE
17	PROJET QUATUOR
17	CRISTALLISATION DE LA VALEUR DU COMPLEXE BREDERODE
18	RAPPORT IMMOBILIER
19	CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS
19	PROJETS DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION
22	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
27	MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX
30	CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR
32	RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
33	RAPPORT FINANCIER
34	STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE
37	RÉSULTATS FINANCIERS
41	EPRA BEST PRACTICES
42	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRÈS CLÔTURE
43	BEFIMMO EN BOURSE
45	INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES
47	ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS
61	DÉCLARATION
62	PROFIL
63	ANNEXES
63	ANNEXE I : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES
63	GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »
64	TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »
66	ANNEXE II : TABLEAUX DES EPRA BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS

Le Conseil d'administration s'est réuni le 18 juillet 2017 pour établir les états financiers semestriels consolidés, arrêtés au 30 juin 2017.

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées, aux activités de Befimmo, doit se comprendre sur une base consolidée, incluant ceux de ses filiales, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse.

FACTEURS DE RISQUE

Ce chapitre reprend les risques identifiés qui pourraient affecter la Société, ainsi qu'une description des mesures prises par la Société afin d'anticiper et de limiter l'impact potentiel de ces risques. Il convient de noter qu'entreprendre implique la prise de risques et qu'il n'est donc pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société et, indirectement, par ses actionnaires. La situation économique et financière et le contexte géopolitique actuel peuvent accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo.

Cette liste de risques est basée sur les informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport, étant entendu que d'autres risques inconnus, peu probables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière, peuvent exister. La liste des risques présentée dans ce chapitre n'est dès lors pas exhaustive.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

RISQUE DE CONCENTRATION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE

DESCRIPTION DU RISQUE

Le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (67,58%³ du portefeuille au 30 juin 2017). Le taux de vacance du marché bruxellois des bureaux s'élève à 9,26%⁴ au 30 juin 2017 par rapport à 9,30% fin 2016, avec des différences importantes selon les différents sous-marchés. Le portefeuille de Befimmo est loué au taux d'occupation spot⁵ de 93,94% au 30 juin 2017 par rapport à un taux d'occupation spot de 92,22% fin 2016.

IMPACT POTENTIEL

Vu cette concentration sectorielle et géographique, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois, qui se caractérise, notamment, par la présence importante des institutions européennes et des activités qui y sont liées.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La stratégie d'investissement de Befimmo est ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate. Il s'agit d'immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. Cette stratégie d'investissement implique une meilleure attractivité des immeubles pour les occupants et ainsi un meilleur taux d'occupation spot. De cette manière, Befimmo est en principe moins sensible à une éventuelle détérioration du marché.

RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF

DESCRIPTION DES RISQUES

Le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Au 30 juin 2017, le taux d'occupation spot⁵ du portefeuille de Befimmo s'établit à 93,94% (par rapport à 92,22% au 31 décembre 2016). La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux. Il s'agit, entre autres, des risques suivants : risque de la perte et/ou de la baisse de revenus, risque de réversion négative des loyers, risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, risque de baisse de juste valeur, etc. Les propriétaires immobiliers sont également impactés par les politiques décidées par les locataires dans le cadre d'une optimisation et d'une utilisation différentes de leurs surfaces de bureaux (New Ways of Working, co-working, etc.).

³ Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement, en ce compris les projets.

⁴ Source : CBRE au 30 juin 2017.

⁵ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport à la page 18 ou le glossaire sur le site internet de Befimmo : <http://www.befimmo.be/fr/glossary>.

IMPACT POTENTIEL

La réalisation de ce risque conduirait à une diminution du taux d'occupation spot et à une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 30 juin 2017, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 2,1 millions € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de 0,08 € sur la valeur intrinsèque par action et de 0,08% sur le ratio d'endettement.

Les coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués, sont estimés sur base annuelle à -3,12 millions €, ce qui représente environ 2,20% du total des revenus locatifs.

La Société pourrait également être exposée à des charges plus élevées dans le cadre de la commercialisation des biens disponibles à la location.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Pour atténuer ces risques, la Société investit dans des immeubles de qualité. Elle dispose d'une équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients. La satisfaction des locataires étant une priorité, Befimmo met tout en œuvre pour équiper ses immeubles de manière appropriée.

De plus, elle étend la gamme des services qu'elle propose et offre un service personnalisé afin de faciliter le quotidien de ses locataires.

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation de ses revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie importante de son portefeuille immobilier puisse être louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multilocation, ce qui permet de répartir les risques locatifs. Au 30 juin 2017, la durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance de Befimmo s'établit à 7,67 ans.

RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES**DESCRIPTION DES RISQUES**

La Société est exposée aux risques liés à la défaillance financière de ses locataires.

IMPACT POTENTIEL

La défaillance financière de locataires peut entraîner la perte de revenus locatifs et l'augmentation des charges immobilières liées à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu. Tel que décrit dans les risques liés au vide locatif, la Société est dans ce cas exposée à un risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc. La balance âgée des créances commerciales se trouve dans les états financiers (note 32 en page 174 du Rapport Financier Annuel 2016).

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Afin de limiter le risque de défaut, la Société procède à un examen préalable de la santé financière de ses clients potentiels. De plus, conformément aux usages du marché, des garanties locatives sont exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (68,65%⁶ au 30 juin 2017), ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité. Par ailleurs, une procédure de suivi régulier des créances impayées est appliquée.

⁶ Calculé sur base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2017.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises trimestrielles indépendantes effectuées par les experts immobiliers. La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché.

Une variation de la valeur des immeubles peut résulter de différents facteurs propres à l'immeuble (variation de son occupation, état technique, etc.) et/ou à son environnement (évolution économique générale et des taux d'intérêt, cadre réglementaire, contexte géopolitique, etc.).

Ce risque est accentué dans les segments de marché dans lesquels le nombre limité de transactions offre peu de points de comparaison aux experts, ce qui est dans une certaine mesure encore le cas pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (9,37%⁷ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges.

IMPACT POTENTIEL

La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement⁸ et de LTV⁹ de la Société. Une variation négative importante de la juste valeur du portefeuille pourrait avoir un impact sur la capacité de la Société à distribuer un dividende¹⁰ au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions.

Sur base des données au 30 juin 2017, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -24,8 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -0,97 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,40% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,39% sur le ratio LTV.

À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour III du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2017.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

L'amplitude des risques liés à la variation négative de la juste valeur est atténuée par la politique d'investissement de Befimmo, caractérisée par des investissements en immeubles de bureaux de qualité, bien situés et bénéficiant d'une situation locative appropriée : ces immeubles connaissent historiquement moins de volatilité de leur juste valeur. La réglementation prévoit une rotation des experts indépendants et Befimmo informe ses experts systématiquement de l'évolution de la situation de ses immeubles, en organisant, entre autres, des visites d'immeubles.

RISQUE LIÉ À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant ses immeubles.

IMPACT POTENTIEL

La survenance d'un sinistre génère des coûts de remise en état de l'immeuble affecté. Un sinistre majeur peut conduire à une résolution du bail par perte de son objet, et donc à un vide locatif inattendu, ce qui pourrait générer une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et une baisse de la juste valeur de l'immeuble.

⁷ Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2017.

⁸ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

⁹ 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 I de ce Rapport.

¹⁰ Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » du Rapport Financier Annuel 2016.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Pour atténuer ce risque, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée (en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf), ainsi que le coût des travaux, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.188,4 millions € au 30 juin 2017. Befimmo dispose d'autre part d'une police de couverture contre le terrorisme.

RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est exposée au risque de dégradation de ses immeubles à la suite de l'usure, ainsi qu'au risque d'obsolescence lié aux exigences croissantes (législatives ou sociétales), notamment en termes de développement durable (performance énergétique, etc.).

IMPACT POTENTIEL

L'obsolescence et la dégradation d'un immeuble augmentent le risque de vacance locative et nécessitent des investissements pour rendre l'immeuble conforme aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Befimmo veille à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement et à les garder à niveau en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux. Befimmo s'attache également à faire couvrir une part importante de ses immeubles par des contrats d'entretien du type « garantie totale »¹¹.

Au 30 juin 2017, 86% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».

Fidèle à l'un des grands principes du développement durable qu'est la « réduction à la source »¹² de l'impact environnemental, Befimmo suit de près l'évolution de la législation existante, anticipe celle à venir et analyse les études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et outils de gestion dans ses projets de rénovation.

RISQUE LIÉ À LA RÉALISATION DE TRAVAUX

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est exposée aux risques de retard, de dépassement budgétaire, de dégradation de l'environnement et de problèmes d'organisation lors de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille. Elle est également exposée au risque de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par ses entrepreneurs en charge de la réalisation des travaux.

IMPACT POTENTIEL

Les problèmes rencontrés lors de la réalisation des travaux peuvent conduire à une détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges mais également impacter négativement la réputation de la Société.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Un suivi technique, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux. De plus, les contrats conclus avec les entrepreneurs prévoient généralement différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.). Befimmo procède également à une évaluation régulière de ses principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle notamment les dettes sociales et fiscales de ses cocontractants. Au niveau environnemental, des mesures spécifiques - respectant et dans certains cas dépassant la réglementation en vigueur - sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires.

¹¹ Un contrat de maintenance avec un volet en garantie totale comprend toutes les activités de maintenance préventive et correctives à exécuter pendant toute la durée du contrat et ceci à un prix plafonné, ce qui protège le propriétaire contre des dépenses importantes imprévues.

¹² À savoir agir, quand cela est possible, en amont, au moment de la conception d'un projet, plutôt qu'en aval, par des mesures correctives sur un immeuble existant.

Un suivi du respect de ces mesures environnementales est réalisé en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assessesurs BREEAM, etc.).

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

DESCRIPTION DES RISQUES

Dans la gestion de son portefeuille, la Société est exposée aux risques environnementaux notamment en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO₂) et également de nuisances sonores. Elle est également exposée au risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est donnée et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a reçues.

IMPACT POTENTIEL

Eu égard à son activité immobilière au sens large, la réalisation de tels risques pourrait détériorer l'environnement et également engendrer des coûts importants pour Befimmo et impacter négativement l'image de celle-ci auprès de ses parties prenantes. La survenance d'un risque environnemental pourrait, dans certains cas, également avoir un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Befimmo développe une approche responsable, par laquelle, depuis de nombreuses années, elle vise à mettre en œuvre les actions nécessaires afin de réduire l'impact environnemental des activités qu'elle contrôle et qu'elle influence directement ; citons, par exemple pour les rénovations et/ou constructions, les contrôles mis en place sur chantiers et, pour le portefeuille en exploitation, le respect des permis d'environnement.

De plus, la mise en place de son Système de Gestion Environnementale (« SGE »), conforme à la norme ISO 14001, lui permet d'anticiper au mieux les risques environnementaux tant au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) qu'au niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.).

Par ailleurs, elle consacre les ressources nécessaires, tant internes qu'externes, pour analyser sa performance environnementale et son potentiel d'amélioration, ainsi que pour veiller au respect des exigences associées aux certifications obtenues.

RISQUE DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE FUSION, SCISSION OU ACQUISITION

DESCRIPTION DU RISQUE

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Befimmo ont été acquis en sociétés, celles-ci étant ensuite généralement absorbées par ou fusionnées avec Befimmo. Il existe dès lors le risque que la valeur de certains actifs ait été surestimée ou que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion de ces opérations.

IMPACT POTENTIEL

Le constat de la nécessité de réévaluer certains actifs ou d'acter certains passifs pourrait conduire à une perte économique pour la Société.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société prend les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des exercices de due diligence complets (comptable, fiscal, etc.) sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou fusionnées pouvant conduire, le cas échéant, à l'obtention de garanties.

RISQUE LIÉ À LA COPROPRIÉTÉ

DESCRIPTION DU RISQUE

Certains immeubles du portefeuille de Befimmo sont détenus en copropriété. Le régime des copropriétés, organisé par le Code civil, prévoit notamment que les décisions importantes dépassant la gestion courante de la copropriété, et qui concernent par exemple les travaux importants affectant les parties communes de l'immeuble, doivent être prises à des majorités spéciales. De plus, un copropriétaire ne peut jamais disposer, seul, d'un pouvoir vital majoritaire par rapport à tous les autres copropriétaires présents ou représentés.

IMPACT POTENTIEL

Les décisions importantes doivent faire l'objet de majorités qualifiées, ce qui pourrait avoir un impact sur les délais de mise en œuvre de travaux importants ou la faisabilité même de certains projets.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

De manière générale, Befimmo veille à limiter les actifs dans lesquels elle se trouve dans une situation de copropriété. 6,06%¹³ du portefeuille est détenu en copropriété.

RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE

DESCRIPTION DES RISQUES

La Société est exposée à une inflation et une complexification croissante des normes réglementaires applicables aux immeubles qu'elle détient en portefeuille. Cette évolution impose à la Société de constamment se mettre à jour quant à ces nouvelles règles et de mettre ses immeubles en conformité avec les normes applicables.

La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations qui leur seraient applicables.

IMPACT POTENTIEL

L'adoption de nouvelles règles applicables aux immeubles que la Société détient en portefeuille peut rendre nécessaires des investissements supplémentaires engendrant ainsi une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.).

La non-conformité d'un immeuble à l'ensemble de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact à plusieurs niveaux pour la Société : la valorisation de l'immeuble peut être négativement affectée par le non-respect de l'une ou l'autre disposition réglementaire ; la Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales ; des locataires ou d'autres tiers pourraient mettre en cause la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie pour non-respect de normes de sécurité).

De manière plus générale, la non-conformité à la réglementation d'un ou plusieurs immeubles détenus par la Société, et les conséquences qui peuvent en découler, sont susceptibles d'avoir une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Afin de gérer ces risques la Société a mis en place les procédures nécessaires (i) pour anticiper ces nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire), (ii) pour vérifier la conformité des immeubles nouvellement acquis (due diligences techniques) et en portefeuille (fonction de product manager en charge de la conformité réglementaire, contrôles du respect des normes et réglementations, notamment, liées à l'environnement) et, (iii) pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management). Les locataires sont également sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail-type.

¹³ Sur base de la juste valeur au 30 juin 2017.

PRINCIPAUX RISQUES ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION

DESCRIPTION DU RISQUE

Les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé. De ce fait, la Société est exposée à un risque de déflation sur ses revenus. Par ailleurs, Befimmo est également exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.

IMPACT POTENTIEL

L'impact des adaptations des loyers peut être estimé à 1,4 million € sur une base annuelle (hors protection), par pourcentage de variation de l'indice santé.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

En ce qui concerne le risque de déflation, 90,21%¹⁴ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative, notamment 44,68% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 45,53% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 9,79%, ne prévoit pas de plancher.

Dans ses relations avec les entrepreneurs, Befimmo vise à limiter ce risque via des accords contractuels.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT

DESCRIPTION DU RISQUE

Les charges financières représentent le poste principal de charges de la Société. Elles sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.

IMPACT POTENTIEL

La hausse des taux d'intérêt conduit à une augmentation des charges financières et à une détérioration du résultat net et de l'EPRA earnings¹⁵.

Dans le contexte des taux d'intérêts actuel, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, impacte négativement les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS.

Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société a mis en place une politique de couverture de son risque de hausse des taux d'intérêt, consistant à se financer à taux fixes sur une partie de son endettement et à conclure des instruments financiers de type IRS ou option CAP sur une partie de son endettement à taux variables.

Sur base de l'endettement total au 30 juin 2017, un montant de dette de 786,9 millions € (représentant 81,4% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 180,0 millions €, est financé à taux variables mais est entièrement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR¹⁶).

¹⁴ Sur base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2017.

¹⁵ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » à la page 41 du présent Rapport.

¹⁶ La souscription de COLLAR (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) permet de plafonner l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

Sans tenir compte des couvertures, sur base de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 juin 2017 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,5 million € (en base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% génèrerait une réduction des charges financières estimée à 1,5 million € (en base annuelle).

En tenant compte des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 juin 2017 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,3 million € (en base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% génèrerait une réduction des charges financières estimée à 0,3 million € (en base annuelle).

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT

DESCRIPTION DU RISQUE

Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges de financement évoluent en fonction de la situation économique globale et également en fonction des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite « Bâle III » et « Bâle IV ») et du secteur des assurances (réglementation dite « CRD IV »)

IMPACT POTENTIEL

L'augmentation des marges de crédit conduit à une augmentation des charges financières et par conséquent à une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Afin de limiter ce risque, la Société répartit dans le temps la maturité¹⁷ de ses financements et diversifie ses sources¹⁸ de financements.

Elle cherche également à optimiser l'utilisation de ses financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).

RISQUE DE CHANGE

DESCRIPTION DU RISQUE

Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour les investissements, les revenus et les financements. Elle a néanmoins mis en place, en mai 2012, un placement privé obligataire aux États-Unis et au Royaume-Uni (US Private Placement (USPP)) libellé en US Dollar et en Livre Sterling, avec des échéances en 2019 et 2020.

IMPACT POTENTIEL

Réaliser des opérations de financement en devises expose la Société à subir l'impact d'une détérioration du cours de change de l'Euro par rapport à ces devises.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Lorsque la Société se finance en autres devises que l'Euro, comme elle l'a fait en mai 2012, elle couvre immédiatement et complètement les risques de change de transaction et de conversion par l'acquisition de contrats d'échange de devises (Cross Currency Swaps), permettant de compenser intégralement les fluctuations de cours de change sur les remboursements d'intérêts et de capital à réaliser par la Société.

RISQUE LIÉ À LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR

DESCRIPTION DU RISQUE

La variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.

¹⁷ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport à la page 34.

¹⁸ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport à la page 35.

IMPACT POTENTIEL

Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 30 juin 2017, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -23,38 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de +22,63 millions €.

La variation des cours de change Euro-US Dollar et Euro-Livre Sterling peut également impacter significativement la juste valeur de la dette USPP libellée en US Dollar et Livre Sterling.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La variation de la juste valeur comptable de la dette USPP est cependant largement compensée par une variation en sens opposé des Cross Currency Swaps (CCS), instruments de couvertures conclus simultanément au financement.

L'impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à taux fixes peut être partiellement atténué par la combinaison d'instruments de couvertures (options et swaps).

Au 30 juin 2017, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture, y inclus la variation cumulée de la juste valeur de la dette USPP, s'élève à -9,19 millions €.

Une partie de la dette de Befimmo (62,57%) est contractée à taux variables, ceci impliquant dès lors l'absence de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des perspectives des taux d'intérêt.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU RATING DE LA SOCIÉTÉ**DESCRIPTION DU RISQUE**

Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué actuellement par l'agence Standard & Poor's. L'évaluation du profil de risque d'activité et du profil financier de la Société est à la base de la détermination du rating.

IMPACT POTENTIEL

Une révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements et générerait, en cas de diminution du rating d'un cran, de BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,82 million €, sur base de la structure d'endettement au 30 juin 2017. Une telle révision pourrait en outre avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société étudie régulièrement les critères (ratios) conduisant à la détermination de son rating et analyse l'impact potentiel de ses décisions sur l'évolution de ce dernier, ainsi que l'évolution prévisionnelle de ces ratios.

RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE**DESCRIPTION DU RISQUE**

Befimmo est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.

IMPACT POTENTIEL

La Société pourrait être contrainte de mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé ou de vendre certains actifs dans des conditions non optimales.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Afin de limiter ce risque, la Société a mis en place une politique financière qui prévoit, notamment, la diversification des sources et des maturités de ses financements. Le pourcentage de son endettement au 30 juin 2017 assuré par des financements bancaires, auprès de 7 institutions, est de 65,71%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et divers placements privés en Europe).

Au 30 juin 2017, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 297,67 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement maintenir un montant défini de lignes confirmées non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque. Le montant des charges d'intérêt nettes était de 9,42 millions € au 30 juin 2017.

En outre, l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où leur ratio d'endettement consolidé dépasse 50%.

Au 30 juin 2017, le ratio d'endettement de Befimmo s'élève à 41,01% comparé à 44,65% au 31 décembre 2016.

RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES

DESCRIPTION DU RISQUE

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.

IMPACT POTENTIEL

La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires et à travailler avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant. La Société est, au 30 juin 2017, en relation d'affaires avec différentes banques :

- ◆ Les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 857,4 millions € au 30 juin 2017. Les banques assurant ces financements sont, par ordre alphabétique, Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC ;
- ◆ Les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS.

Le modèle financier de Befimmo étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,3 million € au 30 juin 2017 par rapport à 0,2 million € au 31 décembre 2016.

RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants). Par ailleurs, certains contrats de financement prévoient le paiement d'une pénalité s'il devait y être mis fin anticipativement.

Lorsque la Société réalise une opération de financement sur un marché étranger, elle est exposée à des législations et des contreparties dont elle a une connaissance moindre.

IMPACT POTENTIEL

La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la Société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles de l'évolution de ces indicateurs et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions.

RISQUE LIÉ AU BREXIT

DESCRIPTION DU RISQUE

Le 23 juin 2016, 51,8% de la population du Royaume-Uni a voté lors d'un référendum en faveur d'une sortie de leur pays de l'Union européenne. Le 29 mars 2017, le processus de sortie de l'Union Européenne a été enclenché par la première ministre Britannique. En application des traités européens, la sortie sera effective à l'issue d'une période de 2 ans, prévue pour l'organisation du processus de sortie et, le cas échéant, la discussion d'une nouvelle forme de partenariat.

IMPACT POTENTIEL

Ce processus crée une volatilité sur les marchés financiers et une incertitude sur les relations futures entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne. Les opinions sur l'impact du BREXIT sont partagées, certains y voient un risque. La situation d'incertitude pourrait de manière générale, avoir un impact sur la situation économique, et notamment réduire la liquidité sur les marchés financiers et immobiliers, et retarder ou remettre en cause certaines opérations financières ou immobilières, voire même affecter leur valeur.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISES

Befimmo suit de près l'évolution de cette situation et renforce encore la prudence avec laquelle elle gère ses affaires.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

RÉGLEMENTATION

DESCRIPTION DU RISQUE

Par ses activités, la Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations (belges, européennes et internationales) de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière comptable, fiscale (par exemple les dispositions et circulaires relatives au précompte mobilier, ou aux dispositions anti-abus), environnementale, d'urbanisme et de marché public.

IMPACT POTENTIEL

L'évolution et le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société s'est dotée d'une équipe juridique ayant les compétences nécessaires pour veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticiper de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Elle fait également appel à des conseils externes.

STATUT DE SIR

DESCRIPTION DU RISQUE

En cas de perte d'agrément du statut de SIR, la Société perdrait le bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. La Société est également exposée au risque de modifications futures défavorables de ce régime.

IMPACT POTENTIEL

La perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (« accélération ») des crédits que la Société a contractés. Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient également entraîner un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société s'est dotée d'une équipe juridique veillant au respect des réglementations en vigueur et à anticiper de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Elle fait également appel à des conseils externes.

RÉGIME FISCAL

En tant que Société Immobilière Réglementée, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014). Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR¹⁹.

L'exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR. Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base sur laquelle se calcule l'exit tax. Befimmo se conforme en tous points à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de la circulaire précitée, pour le calcul des exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.

RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires.

IMPACT POTENTIEL

À ce jour, Befimmo est impliquée dans quelques procédures judiciaires qui, globalement (selon les informations dont la Société dispose à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société s'est dotée d'une équipe juridique ayant les compétences nécessaires pour analyser les engagements contractuels pris dans ses différents domaines d'activité et veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur. Elle fait également régulièrement appel à des conseils externes.

¹⁹ Mais non au niveau de celles de ses filiales qui ne sont pas des SIR institutionnelles (SIRI).

PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS

RISQUE OPÉRATIONNEL

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de pertes ou de manque à gagner résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, de personnes, des systèmes ou d'événements extérieurs (fraude, catastrophe naturelle, erreur humaine, défaillance des systèmes d'information, cybercriminalité, etc.).

IMPACT POTENTIEL

La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude, interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société dispose d'une charte de gouvernance d'entreprise et d'un code d'éthique qui ont été établis par le Conseil d'administration.

Le code d'éthique impose le respect de valeurs éthiques dans les relations que Befimmo entretient avec ses clients, son équipe, ses partenaires ainsi que ses actionnaires. Ces documents sont portés à la connaissance des membres de l'équipe, sont diffusés sur le site intranet et peuvent également être consultés sur le site internet de la Société. Un plan de continuité d'activité a été défini et reprend des mesures permettant, en cas de crise et éventuellement de façon dégradée, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Il couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

En fonction du type de données, des back-ups sont organisés selon différentes techniques (dédoublage des infrastructures, back-up en ligne journalier et sur tape). Des mesures sont prises pour gérer l'accès aux données de la Société. Un support informatique externalisé est assuré par deux partenaires avec lesquels un SLA (Service Level Agreement) a été convenu.

RISQUE LIÉ AUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est exposée au risque de départ de certains membres « clés » du personnel.

IMPACT POTENTIEL

La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Befimmo porte une attention particulière au bien-être de ses collaborateurs. Elle applique également des rémunérations conformes au marché.

Befimmo accorde également une grande importance à la gestion des compétences des membres de son équipe.

Befimmo a mis en place un processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.). Les départs sont anticipés autant que possible et Befimmo veille à la transmission du savoir-faire.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DU SEMESTRE

PROJET QUATUOR

BEOBANK PREMIER GRAND OCCUPANT

En mars 2017, Befimmo a signé un accord²⁰ avec la banque Beobank portant sur la prise en occupation d'une tour d'environ 22.000 m² du projet Quatuor²¹ (60.000 m² - Espace Nord de Bruxelles). L'accord prévoit la mise à disposition du bâtiment pour une durée ferme de 15 ans à partir de sa livraison courant 2020. Dans ce cadre, le bail actuel de Beobank dans l'immeuble La Plaine (15.180 m² - Bruxelles décentralisé) sera prolongé jusqu'à cette date. Un tiers du projet Quatuor est ainsi déjà pré-loué plus de 3 ans avant sa livraison.

OBTENTION DU PERMIS

Befimmo a obtenu les permis d'environnement et d'urbanisme²² nécessaires à la construction du complexe Quatuor. Les travaux du nouvel ensemble devraient débuter au premier trimestre 2018 et durer environ 36 mois. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à 150 millions €.



CRISTALLISATION DE LA VALEUR DU COMPLEXE BREDERODE

Fin mars 2017, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode²³ à CBRE Global Investors (pour le compte d'un de ses clients SMA²⁴), pour un montant de l'ordre de 122 millions € correspondant à un rendement courant de 3,69%.

Cette opération génère une plus-value nette réalisée de 21,9 millions €, soit 0,85 € par action et une diminution du ratio LTV de 3,3% (en termes absolus, calculé sur base du ratio au 31 décembre 2016).

Cette opération s'inscrit dans un objectif de cristallisation ponctuelle de valeur, dans un marché immobilier de bureaux bruxellois où la recherche de rendements, dans un environnement de taux d'intérêts bas, crée des opportunités pour des immeubles de qualité, bien localisés et occupés à long terme.

²⁰ Sous condition suspensive de l'obtention du permis.

²¹ Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 26 et 65 du Rapport Financier Annuel 2016.

²² Le permis d'urbanisme devrait être définitif dans le courant du mois de septembre 2017.

²³ Il s'agit des immeubles Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) et Namur 48 (1.517 m²). Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 36, 37 et 65 du Rapport Financier Annuel 2016.

²⁴ « Separate Managed Accounts ».

RAPPORT IMMOBILIER

En l'absence de référentiel normalisé pour les indicateurs immobiliers, Befimmo a entrepris au cours du semestre écoulé une analyse critique des méthodes de calcul de ses principaux indicateurs, accompagnée dans cet exercice par le consultant PwC. Cette analyse nous a amené à procéder à quelques modifications marginales des définitions de ces indicateurs immobiliers. Befimmo calculera dorénavant ses indicateurs sur base de ces définitions légèrement adaptées telles que décrites ci-dessous, et présente dans ce Rapport, en toute transparence, ses indicateurs immobiliers de fin de semestre 2017 par rapport à ceux de fin d'exercice 2016, ceux-ci à la fois tels que publiés en février 2017 que retraités sur la base des nouvelles définitions.

- ◆ **Loyer contractuel brut en cours** : Le total annualisé des loyers contractés par Befimmo en cours à la date de clôture, ceux-ci ne tenant compte ni des gratuités en cours ni des loyers des baux dont la date de prise en cours est postérieure à la date de clôture considérée.
- ◆ **Loyer potentiel** : Le loyer contractuel brut en cours tel que défini ci-dessus, augmenté de la valeur locative estimée des surfaces non occupées à la date de clôture.
- ◆ **Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location** : Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.
- ◆ **Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location** : Le rapport entre le loyer potentiel et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.
- ◆ **Rendement brut courant des immeubles de placement** : Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles de placement.
- ◆ **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.
- ◆ **Taux de disponibilité des immeubles disponibles à la location** : Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces ne faisant pas l'objet d'un contrat d'occupation à la date de clôture (que ce contrat ait déjà pris cours ou ne prenne cours qu'à une date postérieure à la date de clôture) et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location. Ce taux correspond à l'EPRA Vacancy Rate²⁵ tel que défini et présenté à la page 41 du présent Rapport Financier Semestriel.
- ◆ **Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur prochaine échéance** : Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliés par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.
- ◆ **Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur échéance finale** : Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliés par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.
- ◆ **Réversion des immeubles disponibles à la location** : Le potentiel de révision des loyers du portefeuille d'immeubles disponibles à la location par rapport à la valeur locative estimée dudit portefeuille, exprimé en pourcentage et calculé selon la formule : $1 - \frac{\text{loyer potentiel}}{\text{valeur locative estimée totale}}$

Cette liste de définitions des indicateurs immobiliers est également reprise dans le glossaire publié sur le site internet de Befimmo : <http://www.befimmo.be/fr/glossary>.

²⁵ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » à la page 41.

CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS

	30.06.2017	31.12.2016 Retraité ²⁶	31.12.2016 ²⁷
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 477,1	non retraits	2 511,7
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location	6,13%	5,95%	6,07%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location	6,49%	6,41%	6,40%
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location	93,94%	92,22%	94,79%
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance	7,67 ans ²⁸	8,10 ans ²⁸	8,07 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale	8,22 ans	8,61 ans	8,67 ans
Réversion des immeubles disponibles à la location	-9,98% ²⁹	-9,53% ²⁹	-9,50%
EPRA Vacancy Rate ³⁰	5,20%	non retraits	5,71%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,83%	non retraits	5,65%
EPRA Topped-up NIY	6,04%	non retraits	5,81%

PROJETS DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION

	Surfaces locatives	Localisation	Début des travaux	Achèvement des travaux	Type	Investissement réalisé au 1 ^{er} semestre 2017 (en millions €)	Investissement total réalisé jusqu'au 30 juin 2017	Investissement total (en millions €)
Projets en cours						16,8	40,7	
Guimard	5 500 m ²	Bruxelles CBD, Léopold	Q1 2016	Q3 2017	Rénovation	7,5	11,7	13
Eupen – Rathausplatz	7 200 m ²	Wallonie, Eupen	Q1 2017	Phase 1 : Q3 2018 Phase 2 : Q4 2019	Rénovation - Construction	2,4	2,4	14
Quatuor Building	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	2018	2020	Démolition et construction	3,2	4,9	150
Paradis Express	35 000 m ²	Wallonie, Liège	2018	2020	Construction	0,4	1,3	50 ³¹
WTC II	à confirmer	Bruxelles CBD, Nord	à confirmer	à confirmer	à confirmer	2,2	2,7	
WTC IV	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord		En fonction de la commercialisation	Construction	1,0	17,7	140
Investissements énergétiques et autres						7,2		
Total						24,1		

²⁶ Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers reprises en page 18 de ce Rapport.

²⁷ Chiffres tels que publiés dans le Rapport Financier Annuel 2016.

²⁸ 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 et à 8,86 ans au 30 juin 2017.

²⁹ Hors immeubles Noord Building et WTC II, la réversion s'élèverait à -4,99% au 31 décembre 2016 et à -5,03% au 30 juin 2017.

³⁰ Correspondant au taux de disponibilité des immeubles disponibles à la location.

³¹ Coût de construction « all-in » de la partie bureau (21.000 m²).

GUIMARD | 5.500 M² | BRUXELLES CBD | QUARTIER LÉOPOLD

Befimmo a commencé, début 2016, les travaux de rénovation profonde de l'immeuble Guimard pour un montant global de l'ordre de 13 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 troisième trimestre de l'exercice 2017 et suscite déjà l'intérêt de candidats locataires.

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

Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait de l'ordre de 5,00%.

EUPEN – RATHAUSPLATZ 2 À 10 | 7.200 M² | WALLONIE

Befimmo a remporté le marché de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments, en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice à Eupen. En exécution de ce marché, début 2017, Befimmo a acquis le terrain et les constructions existants et a commencé les travaux dont la réalisation par phase sera étalée sur une période de 30 mois. Le projet, d'un montant global de 14 millions €, porte sur (i) la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau complexe de 5.300 m² et (ii) la rénovation lourde du bâtiment existant de 1.900 m². Le bail, pour un loyer de base de l'ordre de 900.000 € par an d'une durée de 25 ans, prendra cours à la fin de chaque phase des travaux. Le projet présente un rendement de 5,25% sur investissement en début de bail.

QUATUOR BUILDING | 60.000 M² | BRUXELLES CBD | ESPACE NORD

L'immeuble Noord Building sera démolé, début 2018 dès la fin du bail actuel, faisant ainsi place à la construction du tout nouveau projet Quatuor Building (quatre tours formant ensemble un complexe de 60.000 m²). La localisation stratégique de cet immeuble dans l'Espace Nord, tourné vers le centre-ville, à proximité du métro et de la gare du Nord, une des gares les plus fréquentées de Belgique, et la qualité de sa conception et de ses performances environnementales en font une opportunité dans le CBD où règne actuellement un manque avéré de surfaces de qualité (Grade A).

Befimmo a obtenu les permis d'environnement et d'urbanisme³² nécessaires à la construction du complexe Quatuor. Les travaux du nouvel ensemble devraient débiter au premier trimestre 2018 et durer environ 36 mois. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à 150 millions €.



Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,30%.

PARADIS EXPRESS | 35.000 M² | LIÈGE | GUILLEMINS

Le projet « Paradis Express », à proximité immédiate de la gare TGV, porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité. La demande de permis unique a été introduite dans le courant du premier trimestre de l'exercice 2017. Befimmo vise à obtenir un BREEAM « Outstanding » en phase Design.

Le coût de construction « all-in » de la partie bureau (21.000 m²) de ce projet est estimé à 50 millions €. Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 6,00%. Il est prévu que la partie résidentielle soit cédée à un tiers spécialisé après l'obtention du permis.

³² Le permis d'urbanisme devrait être définitif dans le courant du mois de septembre 2017.

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 du WTC prendra fin en décembre 2018. Dans le cadre de la copropriété des Tours I et II, Befimmo travaille sur différents scénarios de redéveloppement de ce site idéalement situé en face de la gare du Nord, en un projet multifonctionnel générateur de valeur.

Un montant global d'environ 2,7 millions € a été investi dans ce projet de redéveloppement dont les grandes lignes devraient être présentées aux actionnaires dans la seconde moitié de l'exercice 2017.

WTC IV | 53.500 M² | BRUXELLES CBD | ESPACE NORD

Le projet WTC IV porte sur la construction d'une nouvelle tour passive, indépendante des trois autres tours du complexe WTC. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à environ 140 millions €. Le permis est mis en œuvre. Le rythme du chantier est modulé en fonction des engagements que prendraient des candidats potentiels. Le projet bénéficie d'une certification BREEAM « Outstanding » en phase Design.

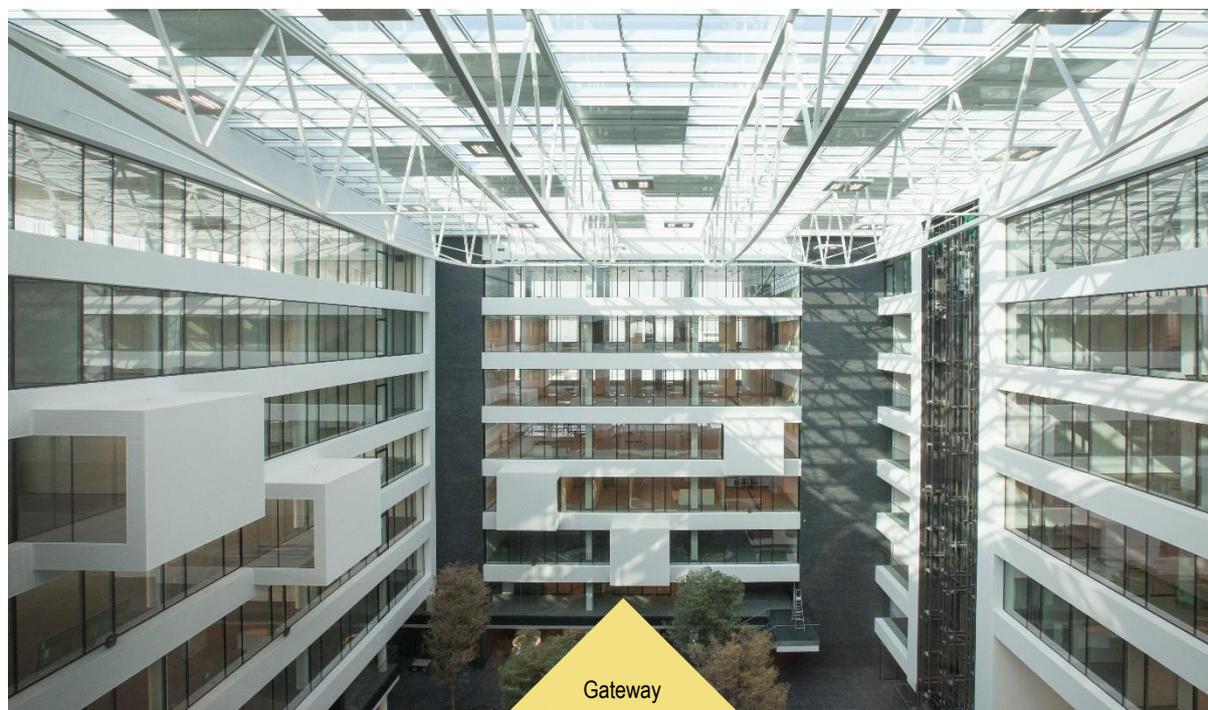
Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur coûts de développement serait de l'ordre de 6,50%.

INVESTISSEMENTS ÉNERGÉTIQUES ET AUTRES DANS LE PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION

Au cours de ce premier semestre de l'exercice, le montant des investissements énergétiques et autres investissements s'élève à 7,2 millions €.

Ces investissements sont réalisés pour améliorer les performances énergétiques des immeubles en exploitation et pour offrir un meilleur confort d'utilisation aux locataires.

Des dépenses, prises à charge du compte de résultats, pour un montant de 4,26 millions € ont également été consacrées à des travaux d'entretien, de réparation et de remise en état dans le portefeuille.



Gateway
Bruxelles aéroport

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

VARIATION DES JUSTES VALEURS³³ DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique

Bureaux	Variation sur le semestre ³⁴ (en %)	Quote-part du portefeuille ³⁵ (30.06.2017) (en %)	Juste valeur (30.06.2017) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2016) (en millions €)	Juste valeur (30.06.2016) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ³⁶	-0,31%	52,1%	1 289,8	1 423,0	1 224,5
Bruxelles décentralisé	-3,16%	3,6%	88,5	88,4	90,4
Bruxelles périphérie	-3,41%	5,8%	143,6	147,0	147,0
Flandre	-0,18%	19,8%	490,5	493,4	490,5
Wallonie	1,71%	7,9%	196,8	194,2	191,4
Luxembourg ville	3,49%	4,1%	102,7	99,3	87,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-0,26%	93,3%	2 311,9	2 445,3	2 231,6
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	16,40%	6,7%	165,2	66,3	195,1
Immeubles de placement	0,70%	100,0%	2 477,1	2 511,7	2 426,7
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-
Total	0,70%	100,0%	2 477,1	2 511,7	2 426,7

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

Cette évolution de valeur 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 ;
- ◆ ainsi que les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultats.

En dehors du montant des investissements et du désinvestissement, la variation de la juste valeur du portefeuille s'établit à +17,2 millions €, en hausse de +0,7% au cours de ce premier semestre de l'exercice.

³³ 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 €.

³⁴ La variation sur le semestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2017 et le 30 juin 2017 (hors le montant des investissements et des désinvestissements).

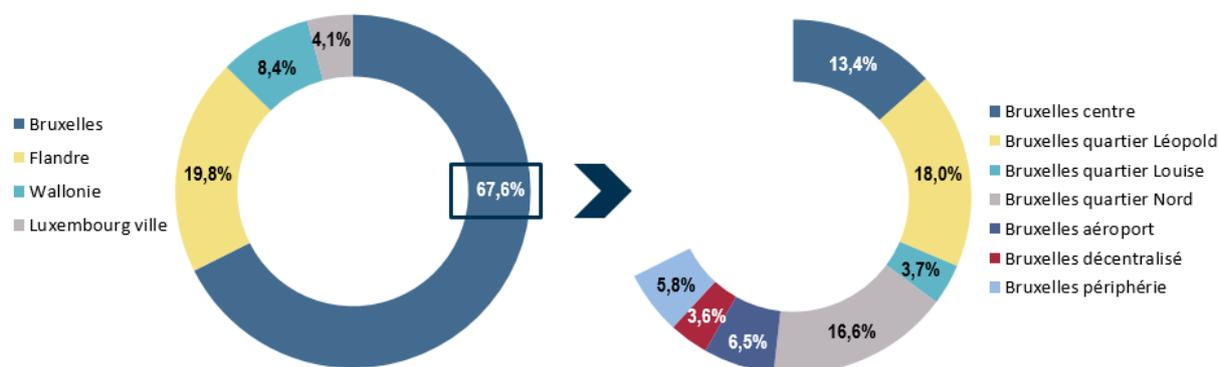
³⁵ La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2017.

³⁶ Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

COMMENTAIRE SUR L'ÉVOLUTION DES VALEURS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2017

Sur le portefeuille des immeubles disponibles à la location, deux tendances se sont poursuivies au cours du premier semestre de l'exercice, à savoir : (i) les immeubles du portefeuille situés en centres-villes et dont les revenus résultent de baux longs ont bénéficié de la poursuite de la compression des rendements sur le marché, alors que (ii) d'autres immeubles du portefeuille, présentant du vide ou dont la fin des baux se rapproche, ont subi des baisses de valeur, principalement dans les secteurs du décentralisé ou de la périphérie bruxelloise. Dans le portefeuille des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, l'importante variation de valeur constatée au cours du semestre est principalement liée à la prise en compte par l'expert immobilier de la prélocation à Beobank pour une durée ferme de 15 ans d'une surface de 22.000 m² et à l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement pour le projet Quatuor.

Répartition géographique³⁷



NOUVELLES LOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours du premier semestre de l'exercice 2017, Befimmo a signé des nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de l'ordre de 40.625 m² dont environ 37.860 m² de bureaux et près de 2.760 m² d'espaces polyvalents ou d'archives par rapport à 17.322 m² au cours du premier semestre de l'exercice 2016.

Cette superficie tient compte de (i) l'accord signé avec Beobank pour la prise en occupation d'une tour de 22.000 m² du projet Quatuor (60.000 m²), situé dans l'Espace Nord de Bruxelles, pour une durée ferme de 15 ans à partir de sa livraison courant 2020 et de (ii) l'obtention du marché public de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments, en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice (environ 7.200 m²) à Eupen.

Il est à noter que le complexe Brederode est sorti du portefeuille dans le courant du semestre.

Les conditions auxquelles ces nouveaux baux ont été conclus sont globalement en ligne avec les hypothèses émises pour établir les perspectives à trois ans publiées dans le Rapport Financier Annuel 2016.

Befimmo poursuit son objectif de fidélisation de ses clients en prêtant une attention toute particulière à leur satisfaction et en leur offrant notamment des immeubles techniquement haut de gamme.

TAUX D'OCCUPATION SPOT ET DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS

Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location s'établit au 30 juin 2017 à 93,94%, par rapport au taux de 92,22% au 31 décembre 2016 retraité sur la base des nouvelles définitions (pour rappel, le taux d'occupation publié au 31 décembre 2016 avant adaptation des définitions était de 94,79%).

³⁷ Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2017.

La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur prochaine échéance³⁸ s'établit à 7,67 ans au 30 juin 2017, contre 8,10 ans au 31 décembre 2016 retraité sur la base des nouvelles définitions (pour rappel, cette durée était de 8,07 ans au 31 décembre 2016 avant adaptation des définitions). La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur échéance finale s'établit quant à elle à 8,22 ans au 30 juin 2017.

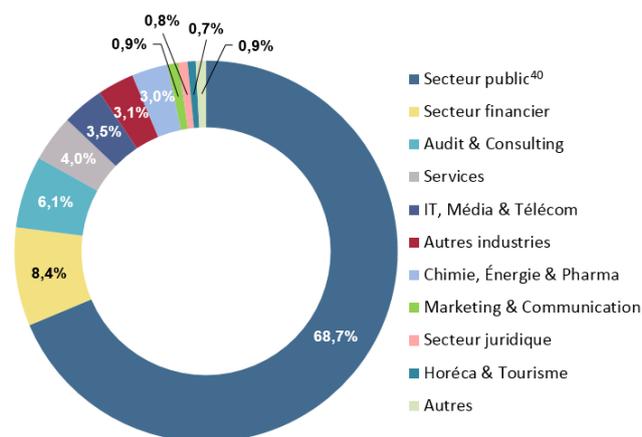
Il est important de préciser que Befimmo calcule la durée moyenne pondérée des baux en cours uniquement sur base des immeubles disponibles à la location ; les baux des immeubles en projet et qui ne prendront cours qu'au terme des travaux, comme c'est notamment le cas pour les projets Quatuor avec le 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.

Locataires (au 30.06.2017)

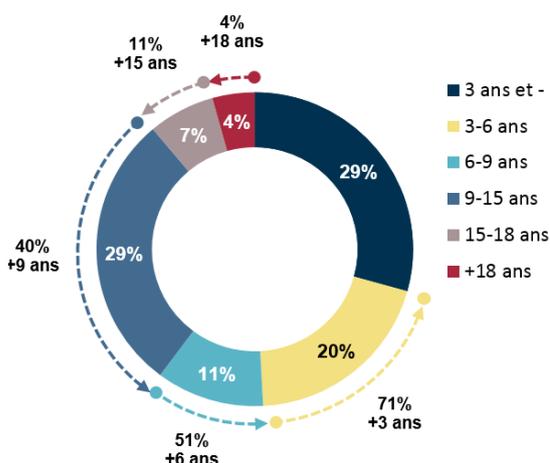
Secteur public	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
État belge			52,4%
Région flamande			6,4%
Secteur public belge	8,41	8,44	58,8%
Commission européenne			6,1%
Parlement européen			3,3%
Représentations			0,5%
Secteur public européen	7,86	8,02	9,9%
Total locataires du secteur public	8,33	8,38	68,7%
Secteur privé - top 5	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
BNP Paribas et sociétés liées			5,2%
Deloitte Services & Investments NV			4,8%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)			2,1%
Docler Holding			1,1%
Fedex			0,7%
Total locataires top 5 du secteur privé	9,95	10,72	13,9%
Autres locataires	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
±230 locataires	3,21	5,62	17,4%
Total du portefeuille	7,67	8,22	100%

³⁸ Hors les immeubles Noord Building et WTC II, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à prochaine échéance s'élèverait à 9,21 ans au 31 décembre 2016 et à 8,86 ans au 30 juin 2017.

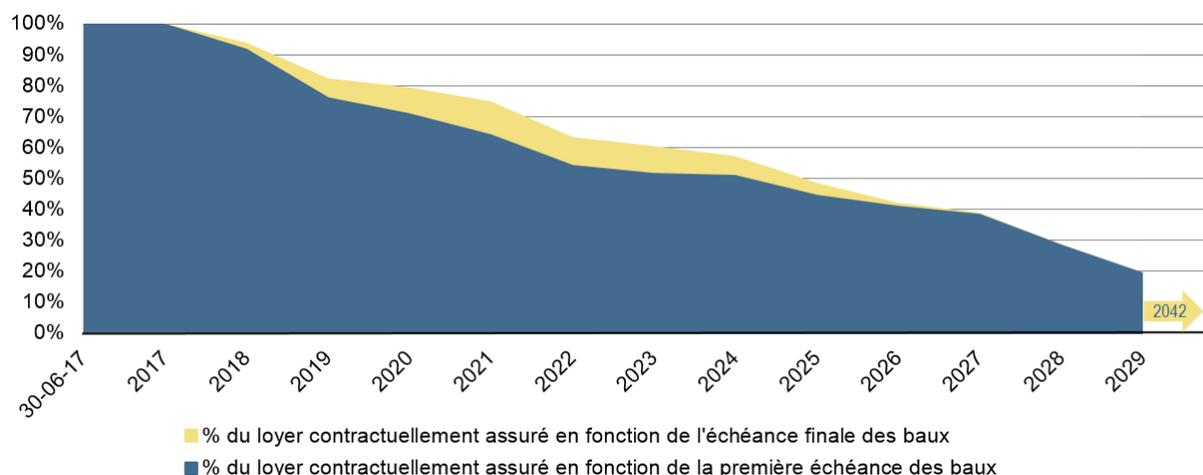
Locataires³⁹



Durée des loyers³⁹



Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé⁴¹ (en vertu des baux contractuels bruts en cours) (en %)



RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	Immeubles disponibles à la location			Immeubles de placement ⁴²		
	30.06.2017	31.12.2016 Retraité ⁴³	31.12.2016 ⁴⁴	30.06.2017	31.12.2016 Retraité ⁴³	31.12.2016 ⁴⁴
Rendement brut courant	6,13%	5,95%	6,07%	5,74%	5,79%	5,89%
Rendement brut potentiel	6,49%	6,41%	6,40%			

³⁹ Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2017.

⁴⁰ Secteur public : institutions publiques belges (fédérales & régionales) et institutions européennes.

⁴¹ 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 contractuel brut en cours au 30 juin 2017.

⁴² En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

⁴³ Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers décrites à la page 18 du présent Rapport.

⁴⁴ Chiffres tels que publiés dans le Rapport Financier Annuel 2016.

RÉVERSION

La réversion donne une indication théorique 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 niveaux de 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.

La réversion des immeubles disponibles à la location⁴⁵ s'établit au 30 juin 2017 à -9,98% par rapport à -9,53% au 31 décembre 2016 sur la base des nouvelles définitions (par rapport à -9,50% au 31 décembre 2016 avant adaptation des définitions). Cette évolution est principalement liée à une indexation des loyers de quelques baux en cours importants.

Les perspectives⁴⁶ d'EPRA earnings présentées pour les trois prochains exercices tiennent compte d'une réversion des loyers à l'échéance des baux en cours.

Réversion des loyers (au 30.06.2017)

	Loyer contractuel brut en cours (en milliers €)	Quote-part des loyers ⁴⁷ (en %)	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale (en années)	Réversion (en %)
Bruxelles CBD et assimilé	86 262	59,4%	6,68	7,37	-14,28%
Bruxelles décentralisé	5 460	3,8%	4,31	4,92	-5,55%
Bruxelles périphérie	9 668	6,7%	2,18	5,06	1,29%
Wallonie	9 732	6,7%	18,54	18,54	-9,49%
Flandre	29 643	20,4%	9,30	9,33	-5,79%
Luxembourg ville	4 527	3,1%	2,46	5,83	-2,33%
Immeubles disponibles à la location	145 292	100,0%	7,67	8,22	-9,98%

⁴⁵ Hors immeubles Noord Building et WTC II, la réversion s'élèverait à -4,99% au 31 décembre 2016 et à -5,03% au 30 juin 2017.

⁴⁶ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2016 de Befimmo en pages 66 à 70.

⁴⁷ La quote-part des loyers est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2017.

MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX⁴⁸

BRUXELLES

Marché locatif

La prise en occupation sur le marché immobilier bruxellois de bureaux s'élevé à 216.454 m² au cours du premier semestre de l'exercice 2017, contre 284.215 m² au cours du premier semestre de l'exercice 2016. La demande provient essentiellement du secteur privé (61% du volume). La prélocation à Beobank de 22.000 m² dans le projet Quatuor de Befimmo est une des principales transactions du semestre.

Marché de développement

Il n'y a pas eu d'achèvements importants au cours du premier semestre 2017, mais environ 100.000 m² de nouveaux bureaux seront livrés dans la deuxième partie de l'année 2017, dont 17.000 m² seront spéculatifs. Les développeurs restent prudents et se tournent vers le marché de façon sélective et dans les meilleurs quartiers du centre. La livraison de projets « sur mesure » est actuellement prépondérante sur le marché des nouveaux immeubles.

Seulement 3,5% des bureaux vacants sur le marché sont du niveau « Grade A⁴⁹ », alors qu'entre 2001 et 2011, ce pourcentage se situait entre 20% et 30% du stock vacant. À terme, le volume limité de projets spéculatifs pourrait donc engendrer un vrai manque d'immeubles de bureaux de « Grade A » sur le marché bruxellois, particulièrement dans le CBD.

Pour 2018 par contre, des 188.941 m² d'espaces de bureaux attendus sur le marché, ±107.000 m² sont des projets spéculatifs.

Vacance locative

La tendance à une diminution du taux de vacance se poursuit. Au 30 juin 2017, la vacance locative s'élevé à 9,26%, par rapport à 9,30% au 31 décembre 2016.

Dans le « Central Business District » on constate un taux de vacance moyen de 5,20%. En particulier, on enregistre des taux de vacance de 5,20% dans le quartier Léopold, de 4,93% dans le centre-ville et de 3,59% dans l'Espace Nord. Dans ce dernier quartier, on peut néanmoins s'attendre à une augmentation du taux de vacance dans les prochaines années du fait d'importants baux qui viennent à leur échéance finale à partir de la fin de l'année 2017.

Par contre, les marchés décentralisés et de périphérie restent encore sous pression avec des taux de vacance de respectivement 11,53% et 22,14%.

La diminution générale de la vacance ces dernières années est due à la combinaison d'une part de la faible mise sur le marché de nouveaux immeubles spéculatifs et d'autre part de l'importante reconversion de bureaux structurellement vides vers une réaffectation en résidentiel, hôtels ou maisons de repos. En 2017, 30.235 m² de bureaux ont déjà été reconvertis. La plupart des reconversions ont eu lieu dans la zone décentralisée de Bruxelles, par contre, un nombre limité de reconversions ont également eu lieu dans des quartiers tels que le quartier Léopold et l'Espace Nord.

Valeurs locatives

Après des années d'un « prime rent » stable, le marché Bruxellois des bureaux voit son « prime rent » augmenter à un niveau de 310 € par m² par an par rapport à un niveau de 285 € par m² au 31 décembre 2016 et atteint dès lors un niveau record.

⁴⁸ Source : CBRE – 30 juin 2017.

⁴⁹ Grade A : âge des immeubles entre 0 et 5 ans.

Les loyers moyens pondérés se situent à un niveau de 156 € par m². Dans le contexte économique actuel, les gratuités et concessions accordées aux locataires dans des immeubles existants se réduisent dans le CBD mais restent toutefois élevées dans les marchés décentralisés et de périphérie.

En général, les surfaces encore disponibles sur le marché sont de « Grade B⁵⁰ » ou « C⁵¹ ».

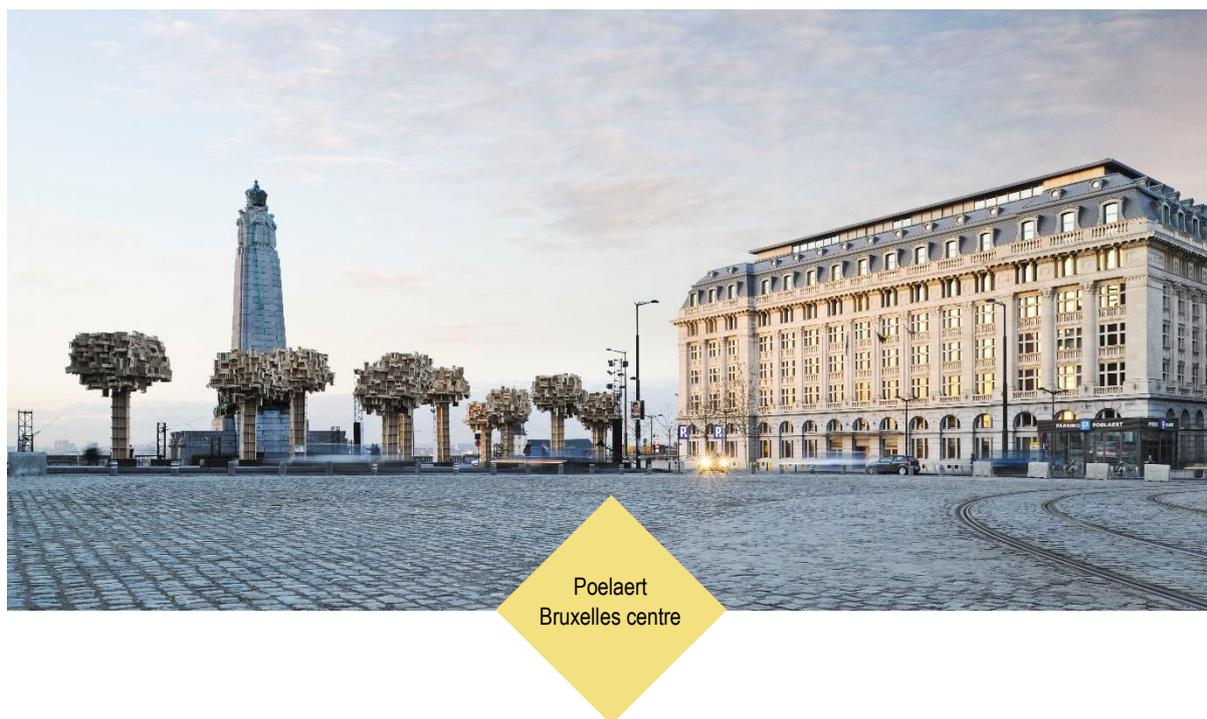
Marché à l'investissement

Au cours du premier semestre de l'exercice, 660 millions € ont été investis en immeubles de bureaux à Bruxelles, dont 486 millions € pour le premier trimestre et 171 millions € pour le deuxième. Ce volume semestriel est légèrement inférieur à celui de 823 millions € constaté lors du premier semestre de l'exercice 2016.

Notons entre autres :

- ◆ Acquisition de l'immeuble Meeûs 8-16 (quartier Léopold) par Korea Investment & Securities et Hana Asset Management ;
- ◆ Constitution d'un droit d'emphytéose de 99 ans portant sur le complexe Brederode I (Bruxelles Centre) au profit d'un client de CBRE Global Investors ;
- ◆ Acquisition de l'Airport Plaza (Bruxelles aéroport) par Dream Global REIT ;
- ◆ La vente de l'immeuble Galilée 5 (Bruxelles Nord) par Belfius à l'État belge.

Les rendements des immeubles du CBD, loués à des baux conventionnels (3/6/9) dans la catégorie « prime » ont encore légèrement baissés et se situent aux alentours de 4,5%. Les biens de même type mais loués à long terme à des locataires de rating élevé se valorisent quant à eux à des rendements aux alentours de 3,5%.



⁵⁰ Grade B : âge des immeubles entre 5 et 15 ans.

⁵¹ Grade C : âge des immeubles de plus de 15 ans.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Marché locatif

La demande de surfaces de bureaux au Luxembourg a atteint un niveau solide de 144.000 m² lors du premier semestre de l'exercice 2017 contre 124.000 m² au premier semestre de 2016. La tendance d'une croissance du take-up constatée en 2016 semble donc se poursuivre.

Marché de développement

En 2017 le pipeline de développement est en hausse par rapport à 2016. 95.400 m² ont été livrés sur le marché dans le courant du premier semestre 2017. 31.700 m² supplémentaires sont attendus en 2017, dont 22.000 m² sont spéculatifs.

Vacance locative

Le taux de vacance s'élève en moyenne à 5,5% sur le marché au Luxembourg et reste donc inchangé par rapport au 31 décembre 2016.

Valeurs locatives

Dans cette situation de marché le prime rent s'élève à 50 €/m²/mois en CBD, à 35 €/m²/mois dans le quartier du Kirchberg et à 37 €/m²/mois dans le quartier de la Gare.

Marché à l'investissement luxembourgeois

Au cours du semestre près de 353 millions € ont été investis en immeubles de bureaux contre 309 millions € lors du premier semestre de 2016.

Les rendements rencontrés pour des baux « classiques » (3/6/9) se situent aux alentours de 5%. Des rendements plus bas ont été constatés pour des immeubles de bureaux loués à plus long terme.



Axento
Grand-Duché de
Luxembourg

CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR

Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

Au Conseil d'administration de Befimmo SA
Parc Goemaere -
Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles

Mesdames,
Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 30 juin 2017.

Contexte

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Befimmo a fait procéder au 30 juin 2017 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo loués principalement à long ou potentiellement long terme tandis que les services d'évaluation de CBRE Valuations Services ont été mandatés pour l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo le plus souvent loués selon un bail classique 3/6/9. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Les services d'évaluation de CBRE Valuations Services indiquent disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opèrent Befimmo et Fedimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une *due diligence* technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple:

- ◆ non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- ◆ travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- ◆ autres frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« *fair value* »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et comme confirmé par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 30 juin 2017 s'élève à

€ 2.539.921.000

(DEUX MILLIARDS CINQ CENT TRENTE-NEUF MILLIONS NEUF CENT VINGT ET UN MILLE EUROS) ;

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par CBRE Valuations Services.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 30 juin 2017 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

€ 2.477.102.748

DEUX MILLIARDS QUATRE CENT SEPTANTE-SEPT MILLIONS CENT DEUX MILLE SEPT CENT QUARANTE-HUIT EUROS);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par CBRE Valuations Services.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 6,13% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,49% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 93,94%.

À ce jour, la moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de $\pm 9,98\%$ à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille des immeubles disponibles à la location

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bureaux	Juste valeur (en millions €)	(en %)
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	2 311,9	93,3%
Bruxelles CBD et assimilé ⁵²	1 289,8	52,1%
Bruxelles décentralisé	88,5	3,6%
Bruxelles périphérie	143,6	5,8%
Wallonie	196,8	7,9%
Flandre	490,5	19,8%
Luxembourg ville	102,7	4,1%
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	165,2	6,7%
<i>Immeubles détenus en vue de la vente</i>	-	-
Total	2 477,1	100,0%

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 7 juillet 2017.



R.P. Scrivener FRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle

⁵² Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Befimmo a intégré au cœur de sa stratégie et traduit dans son mode de fonctionnement quotidien les principes de la Responsabilité Sociétale en anticipant les évolutions économiques, sociétales et environnementales. Elle a construit au fil des années une stratégie et rédigé une politique en matière de Responsabilité Sociétale axées sur les thématiques considérées comme matérielles pour Befimmo ainsi que pour ses parties prenantes.

Befimmo entretient un dialogue continu avec l'ensemble de ses parties prenantes afin d'améliorer constamment son positionnement d'entreprise et propriétaire responsable. Elle a identifié 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. Befimmo cherche à atteindre l'équilibre entre les attentes de ses différentes parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.

Pour chacun de ces défis, Befimmo s'engage à prendre des initiatives pertinentes tant pour elle que pour la société dans laquelle elle évolue. La réponse à ces défis se traduit par des actions concrètes et des objectifs, quantifiables et mesurables, qui sont détaillés dans le Plan d'Actions⁵³ Responsabilité Sociétale préparé par le management et l'équipe. Début 2017, Befimmo a aligné son Plan d'Actions sur 6 des 17 objectifs⁵⁴ de Développement Durable publiés par les Nations Unies dans un but de transformer notre monde.

Concrètement en 2017, Befimmo a continué ses efforts d'optimisation des consommations énergétiques (gaz & électricité), d'eau, de production d'énergies renouvelables, ainsi que la production et traitement des déchets de ses immeubles, pour les maintenir conformes à des standards de plus en plus élevés.

À l'heure où les modes de travail, et plus spécifiquement l'utilisation des espaces de bureaux, évoluent de façon marquée, où l'économie de partage bat son plein et où la révolution technologique est en marche, Befimmo en tant qu'opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité, se veut proactive et innovante, en transformant ces évolutions en opportunités. Elle développe durablement la flexibilité et la réversibilité de ses espaces en mettant à disposition de ses locataires une large gamme de services personnalisés et intégrés leur permettant un meilleur confort d'utilisation. Elle équipe ses immeubles de façon optimale en mutualisant de nouveaux équipements et proposant des services partagés au sein de l'ensemble de son portefeuille afin de faciliter le quotidien de ses clients locataires.

2017 est aussi une année de transition pour Befimmo. Elle a décidé d'aller encore plus loin au niveau de sa politique et de son reporting Responsabilité Sociétale, et ainsi (i) passer du GRI-G4⁵⁵ aux GRI Standards ce qui implique une mise à jour de sa matrice de matérialité et une revue approfondie de sa politique Responsabilité Sociétale, (ii) étudier la possibilité de suivre une démarche reconnue permettant à Befimmo de se fixer des objectifs long terme, jusqu'à 2030, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC⁵⁶) fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.

Considérer la Responsabilité Sociétale comme un axe stratégique, revient pour Befimmo à saisir des opportunités pour améliorer ses performances et ainsi créer de la valeur à moyen et long terme pour l'ensemble de ses parties prenantes.

PARTIES PRENANTES EXTERNES - QUESTIONNAIRES

Tout comme les années précédentes, Befimmo a participé aux enquêtes Carbon Disclosure Project (CDP)⁵⁷ et Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)⁵⁸, soutenus par un très grand nombre d'investisseurs institutionnels internationaux, répondant ainsi aux questions liées à sa Responsabilité Sociétale et plus spécifiquement aux émissions carbone liées à ses activités. Les résultats remarquables ont positionné Befimmo en tant que « Leadership » (CDP) et « Green Star » (GRESB).

⁵³ Le Plan d'Actions pour l'exercice 2017 : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse

⁵⁴ www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable

⁵⁵ www.globalreporting.org

⁵⁶ Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, créé en 1988 par l'Organisation Météorologique Mondiale.

⁵⁷ www.cdproject.net

⁵⁸ <https://www.gresb.com>

RAPPORT FINANCIER

	30.06.2017	31.12.2016
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 472,97	1 401,35
Valeur intrinsèque (en € par action)	57,58	54,78
EPRA NAV ⁵⁹ (en € par action)	57,95	55,49
EPRA NNAV ⁵⁹ (en € par action)	57,30	54,30
Coût moyen (annualisé) de financement ⁶⁰ (en %)	2,13% ⁶¹	2,26%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,97	3,66
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	41,01%	44,65%
Loan-to-value ⁶² (en %)	39,02%	42,33%

	30.06.2017 (6 mois)	30.06.2016 (6 mois)
<i>Nombre d'actions émises</i>	25 579 214	23 021 293
<i>Nombre moyen d'actions pendant la période</i>	25 579 214	23 021 293
Résultat net (en € par action)	3,69	0,41
EPRA earnings (en € par action)	1,92	1,89
Return sur fonds propres ⁶³ (en € par action)	7,00	2,22
Return sur fonds propres ⁶³ (en %)	13,28%	4,10%



Meir
Anvers

⁵⁹ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » à la page 41.

⁶⁰ Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe I de ce Rapport.

⁶¹ Calculé sur une période de 6 mois.

⁶² Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

⁶³ Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture du semestre 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. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe I de ce Rapport.

STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE

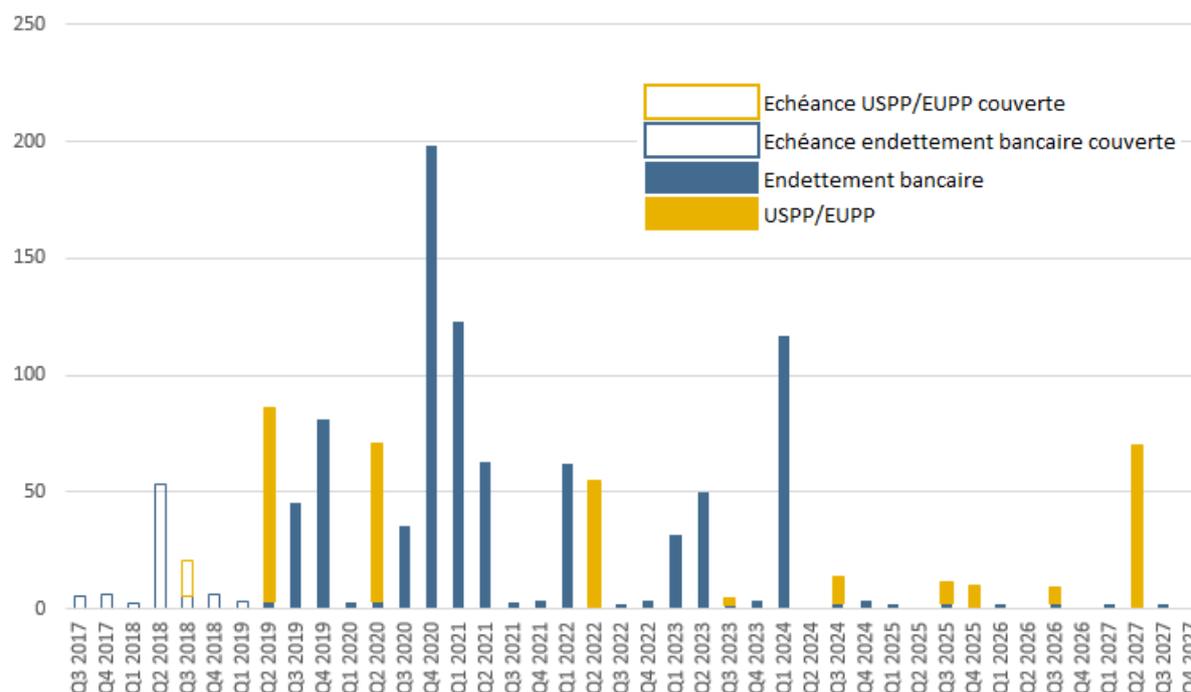
FINANCEMENTS RÉALISÉS

Au cours du premier semestre de l'exercice Befimmo a réalisé les opérations de financement suivantes :

- ♦ renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 135 millions € sur des durées de 4 à 7 ans ;
- ♦ renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 90 millions € sur une durée de 7 ans ;
- ♦ renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 50 millions € sur une durée de 6 ans ;
- ♦ réalisation d'un placement privé de dette à taux fixe pour un montant de 70 millions € sur 10 ans (60 millions € en avril, suivi d'un TAP⁶⁴ de 10 millions € en juin) ;
- ♦ annulation partielle anticipative d'une ligne bancaire échéant en 2019 pour un montant de 25 millions €.

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.

Échéances des engagements financiers par trimestre (au 30.06.2017)



⁶⁴ L'émission par le biais d'un "tap" est une opération permettant à l'emprunteur d'émettre une obligation complémentaire sur une obligation souche existante. L'obligation est émise à la même valeur faciale, coupon et maturité que l'obligation originale, mais vendue au prix de marché.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

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

- ◆ des financements confirmés pour un montant total de 1.264,28 millions €, utilisés à concurrence de 966,9 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 de rénovation/d'acquisition prévus pour les années à venir ;
- ◆ un ratio d'endettement de 41,01%⁶⁵ (par rapport à 44,65% au 31 décembre 2016) ;
- ◆ un ratio LTV de 39,02%⁶⁶ (par rapport à 42,33% au 31 décembre 2016) ;
- ◆ une durée moyenne pondérée de la dette de 4,97 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 2,13% sur le semestre ;
- ◆ des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 81,4% du total de la dette se comparant à 67,4% au 30 juin 2016.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 23 mai 2017, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

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 30 juin 2017, pour des émissions à court terme à concurrence de 443,5 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 66,25 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

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR⁶⁷, ainsi que (ii) du risque de cours de change sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention de Cross Currency Swaps.

L'ensemble des instruments en place porte la Société à un ratio de couverture de 101,0%⁶⁸ au 30 juin 2017. Le ratio de couverture reste supérieur à 80% jusqu'au deuxième trimestre de 2019 inclus et supérieur à 50% jusqu'au deuxième trimestre de 2022 inclus.

Dans le cadre de sa politique de couverture, Befimmo a restructuré, au cours du premier semestre de l'exercice, deux IRS portant sur un notionnel initial total de 35 millions €, en déplaçant leur maturité à début 2027 et en portant leur notionnel total à 50 millions €.

De plus, suite au placement privé de dette réalisé en avril 2017, elle a annulé deux instruments de couverture à court terme (un COLLAR portant sur un notionnel de 30 millions € et un IRS portant sur un notionnel de 25 millions €).

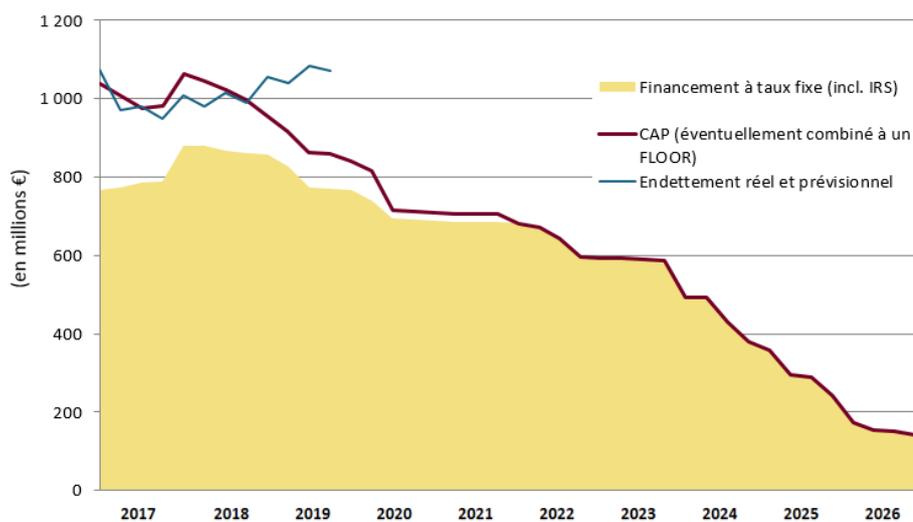
⁶⁵ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

⁶⁶ Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

⁶⁷ La souscription de COLLAR permet de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

⁶⁸ Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Ce ratio prend en compte des instruments de couverture optionnels de type CAP dont la maturité est proche (février 2018 à janvier 2019) et qui sont devenus hors marché suite à la baisse des taux d'intérêt (soit, quatre positions de CAP pour un montant notionnel total de 85 millions € à des taux d'intérêt de couverture compris entre 1,30 % et 2,25 %). Hors ces instruments, le ratio de couverture s'établirait à 92,2 %.

Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (au 30.06.2017)



Moyenne annuelle		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAP	Notionnel (en millions €)	221	160	92	47	20	0	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,26%	1,15%	0,81%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	21	20	20	20	20	0	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,59%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	779	872	806	724	687	648	591	449	295	155
	Taux moyen ⁶⁹ (en %)	1,02%	0,94%	0,95%	0,98%	0,97%	0,93%	0,85%	0,84%	0,82%	0,82%

⁶⁹ Taux fixe moyen hors marge de crédit.

RÉSULTATS FINANCIERS

VALEUR DE L'ACTIF NET AU 30 JUIN 2017

Au 30 juin 2017, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.472,97 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 57,58 €⁷⁰ par action, par rapport à 54,78 € par action au 31 décembre 2016.

	(en millions €)	(en € par action)	Nombre d'actions émises
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2016	1 401,35	54,78	25 579 214
Solde de dividende de l'exercice 2016 (distribué en mai 2017)	-23,02		
Résultat au 30 juin 2017	94,47		
Autres éléments du résultat global – écarts actuariels sur obligations de pension	0,17		
Valeur intrinsèque au 30 juin 2017	1 472,97	57,58	25 579 214
	30.06.2017	31.12.2016	
EPRA NAV (en € par action)	57,95	55,49	
EPRA NNNNAV (en € par action)	57,30	54,30	

Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNNNAV sont détaillées en page 67 de ce Rapport.

⁷⁰ Les comptes semestriels font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels d'un audit.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

Compte de résultats consolidé synthétique

(en milliers €)	30.06.2017	30.06.2016
Résultat locatif net	71 994	67 984
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	70 859	67 822
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 135	162
Charges immobilières nettes ⁷¹	-5 317	-8 372
Résultat d'exploitation des immeubles	66 677	59 612
Frais généraux	-5 389	-4 226
Autres revenus et charges d'exploitation ⁷¹	-1 127	- 162
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	60 161	55 224
Marge opérationnelle⁷¹	83,6%	81,2%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	22 144	12
Résultat immobilier net⁷¹	82 305	55 236
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ⁷¹	-10 552	-11 134
Impôts	- 588	- 590
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers⁷¹	71 164	43 512
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	17 207	-5 791
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6 098	-28 372
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	23 305	-34 163
Résultat net	94 469	9 348
EPRA earnings	49 020	43 499
Résultat net (en € par action)	3,69	0,41
EPRA earnings (en € par action)	1,92	1,89

⁷¹ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe I de ce Rapport.

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE DE LA SOCIÉTÉ

Le périmètre de la Société a été modifié durant les six premiers mois de l'exercice 2017 principalement suite à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode. En 2016, il a également évolué principalement suite à l'acquisition graduelle de l'immeuble Gateway réceptionné en fin d'exercice.

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par l'augmentation du nombre moyen d'actions en circulation (augmentation de 2.557.921 actions en septembre 2016 suite à l'augmentation de capital).

ANALYSE DU RÉSULTAT NET

Le compte de résultats consolidé synthétique reprend les données publiées au 30 juin 2017. L'analyse de résultat est basée sur une comparaison avec les données du premier semestre 2016.

La hausse du **Résultat locatif net** de 5,9% 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 »⁷² est en hausse de 1,92% par rapport à la même période de l'année passée.

Les **Charges immobilières nettes** passent de 8,4 millions € à 5,3 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). De plus, l'application de la norme IFRIC 21 a pour conséquence un effet saisonnier récurrent sur les charges immobilières.

Les **Frais généraux** s'établissent à 5,4 millions € par rapport à 4,2 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 4,9 millions € (+8,9%).

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 -11,1 millions € au premier semestre de 2016 à -10,6 millions € au premier semestre de 2017. Cette amélioration s'explique par une 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 75 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 0,6 million € correspondant à la rémunération payée, au premier semestre de 2016, par la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway, réceptionné en décembre 2016.

Au 30 juin 2017, le **Résultat net** s'établit à 94,5 millions € par rapport à 9,3 millions € au 30 juin 2016. La variation de la juste valeur des immeubles de placement (hors le montant des investissements et désinvestissements) s'élève à 17,2 millions €, soit une hausse de 0,70%. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'établit à 6,1 millions €, reflétant la hausse des taux d'intérêt moyens et longs en fin de semestre, par rapport à -28,4 millions € un an auparavant.

L'**EPRA earnings** s'établit à 49,0 millions € au 30 juin 2017, en hausse de 12,7% par rapport aux 43,5 millions € constatés au 30 juin 2016. L'**EPRA earnings par action** de 1,92 € est en légère hausse par rapport à la même période de l'an dernier, malgré l'augmentation du nombre d'actions suite à l'augmentation de capital réalisé en septembre 2016.

Le **Résultat net par action** s'établit à 3,69 €.

⁷² Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe I de ce Rapport.

Bilan consolidé synthétique

(en millions €)	30.06.2017	31.12.2016
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 477,1	2 511,7
Autres actifs	91,2	101,4
Total actifs	2 568,3	2 613,1
Capitaux propres	1 473,0	1 401,3
Dettes financières	988,9	1 098,0
non courant	515,6	538,7
courant ⁷³	473,3	559,2
Autres dettes	106,5	113,7
Total capitaux propres & passifs	2 568,3	2 613,1
LTV	39,02%	42,33%

Au 30 juin 2017, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 96% d'immeubles de placement à leur juste valeur sur base d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40.

Les autres actifs sont principalement constitués d'un goodwill constaté lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 (14,3 millions €), d'instruments de couverture (29,5 millions €), de créances commerciales (34,8 millions €).

Les sources de financement sont constituées, à hauteur de 57%, de fonds propres. Les dettes financières non courantes correspondent pour 162 millions € à des dettes bancaires, 181 millions € à un ensemble de placements privés européens et pour l'équivalent de 170 millions € (à sa juste valeur) à un placement privé réalisé aux États-Unis d'Amérique (USPP). Les dettes financières courantes sont principalement constituées de billets de trésorerie à court terme (pour 443 millions €), pour lesquels la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an pour en assurer le back-up.

Les autres dettes sont principalement constituées d'instruments de couvertures (18 millions €), de dettes commerciales et autres dettes courantes (50 millions € ; fournisseurs, acomptes reçus et précomptes et taxes) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 24 millions €).

⁷³ Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

EPRA BEST PRACTICES

INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS - DÉFINITION ET UTILITÉ

Le Commissaire a vérifié que les ratios EPRA étaient calculés conformément aux définitions et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

Indicateurs					
EPRA	Définition EPRA ⁷⁴	Utilité EPRA ⁷⁴		30.06.2017	30.06.2016
EPRA earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles.	Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent de supporter le paiement des dividendes.	en milliers € en € par action	49 020 1,92	43 499 1,89
EPRA Cost Ratio ⁷⁵	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides incluses/exclues), divisé par les revenus locatifs bruts.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.	Charges sur vides incluses Charges sur vides exclues	15,10% 12,42%	18,88% 14,69%
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁷⁵	La croissance locative nette à périmètre constant compare la croissance du revenu locatif net du portefeuille, qui a été en opération continue, et pas en développement, durant les deux dernières périodes complètes décrites.	Fournit de l'information (en %) de la croissance du revenu locatif net (charges immobilières exclues) à périmètre constant du portefeuille (excluant l'impact des acquisitions et des désinvestissements) ⁷⁶ .	en %	5,07%	-0,49%
Indicateurs					
EPRA	Définition EPRA ⁷⁴	Utilité EPRA ⁷⁴		30.06.2017	31.12.2016
EPRA NAV	Valeur intrinsèque ajustée pour tenir compte des immeubles de placement et les autres investissements à la juste valeur ⁷⁷ et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissement immobilier à long terme.	Ajuste la valeur intrinsèque IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier ayant une stratégie d'investissement à long terme.	en milliers € en € par action	1 482 315 57,95	1 419 287 55,49
EPRA NNAV	EPRA NAV ajusté pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	Ajuste l'EPRA NAV pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une société immobilière.	en milliers € en € par action	1 465 755 57,30	1 388 912 54,30
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés ⁷⁸ basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisé par la juste valeur ⁷⁷ du portefeuille augmenté des frais (estimés) de transactions (= valeur acte en main).	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.	en %	5,83%	5,65%
(ii) EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative (ou d'autres réductions de loyer).		en %	6,04%	5,81%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille.	Un indicateur "pur" des surfaces vacantes des immeubles de placement (en %), basé sur la VLE.	en %	5,20%	5,71%

⁷⁴ Source : EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions et l'utilité sont écrites en anglais ; la version en français est une traduction non officielle. En cas de contradiction, la version anglaise prévaudra.

⁷⁵ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

⁷⁶ Vu le fait que l'EPRA ne publie pas l'utilité de l'EPRA Like-for-Like Net Rental Growth, Befimmo l'a rédigée.

⁷⁷ Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.

⁷⁸ Pour Befimmo, le revenu locatif brut annualisé équivaut au loyer contractuel brut en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRÈS CLÔTURE

Hors la gestion courante, il n'y a pas eu d'événements particuliers à mentionner, survenus après la clôture.

BEFIMMO EN BOURSE

	30.06.2017 (6 mois)	31.12.2016 (12 mois)	30.06.2016 (6 mois)
Nombre d'actions émises	25 579 214	25 579 214	23 021 293
Nombre moyen d'actions pendant la période	25 579 214	23 692 223	23 021 293
Cours le plus haut (en €)	54,12	61,20	61,06
Cours le plus bas (en €)	50,31	48,60	48,60
Cours de clôture (en €)	52,06	53,36	57,90
Nombre d'actions traitées ⁷⁹	9 050 262	16 916 343	8 840 935
Volume moyen journalier ⁷⁹	71 262	65 822	69 614
Vélocité du flottant ⁷⁹	47%	87%	51%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	-	94%	-
Dividende brut ⁸⁰ (en € par action)	-	3,45	-
Rendement brut ⁸¹	6,63%	6,47%	5,96%
Return sur cours ⁸²	-3,36%	3,88%	12,15%

ÉVOLUTION DE L'ACTION BEFIMMO

L'action Befimmo a clôturé à 52,06 € au 30 juin 2017, contre 53,36 € au 31 décembre 2016. La capitalisation boursière de Befimmo s'élève à 1,3 milliard € au 30 juin 2017.

À ce cours de bourse, l'action affiche un rendement sur dividende de 6,63% et une décote de 9,59% par rapport à la valeur intrinsèque.

Durant le premier semestre de l'exercice, le volume quotidien d'échange se situe aux environs de 71.000 actions.

Le graphique ci-après illustre l'évolution de l'action sur une période d'un an.

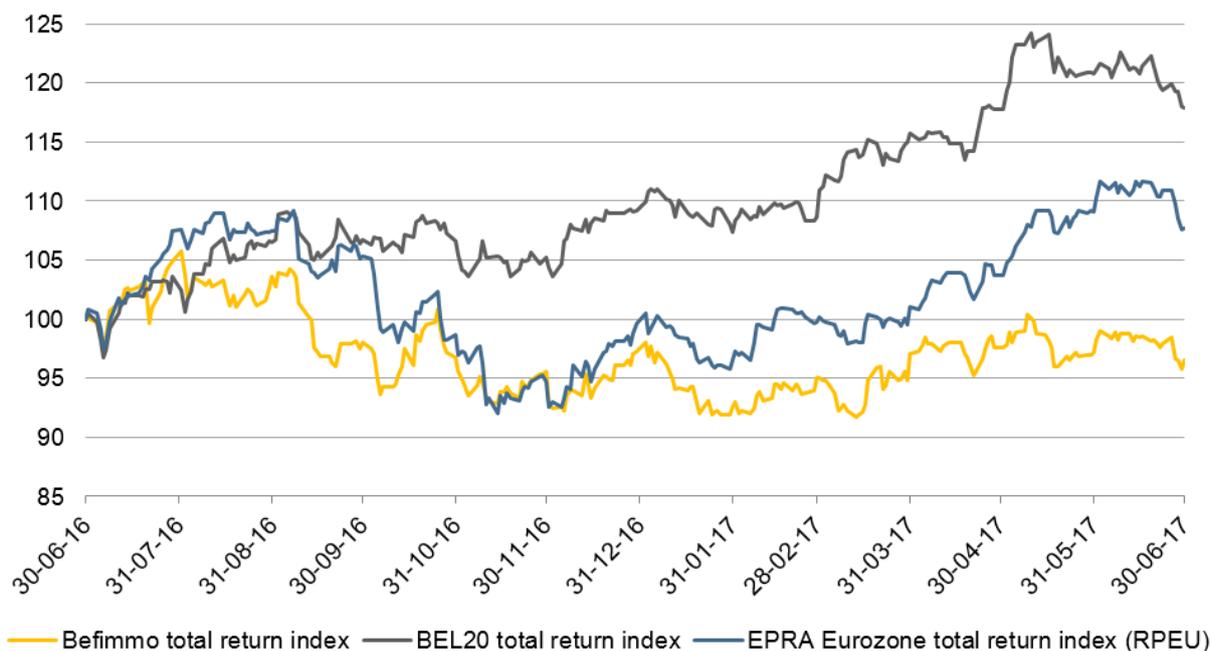
⁷⁹ Source: Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.

⁸⁰ Soumis à un précompte mobilier de 27% jusqu'en décembre 2016 et de 30% à partir de janvier 2017.

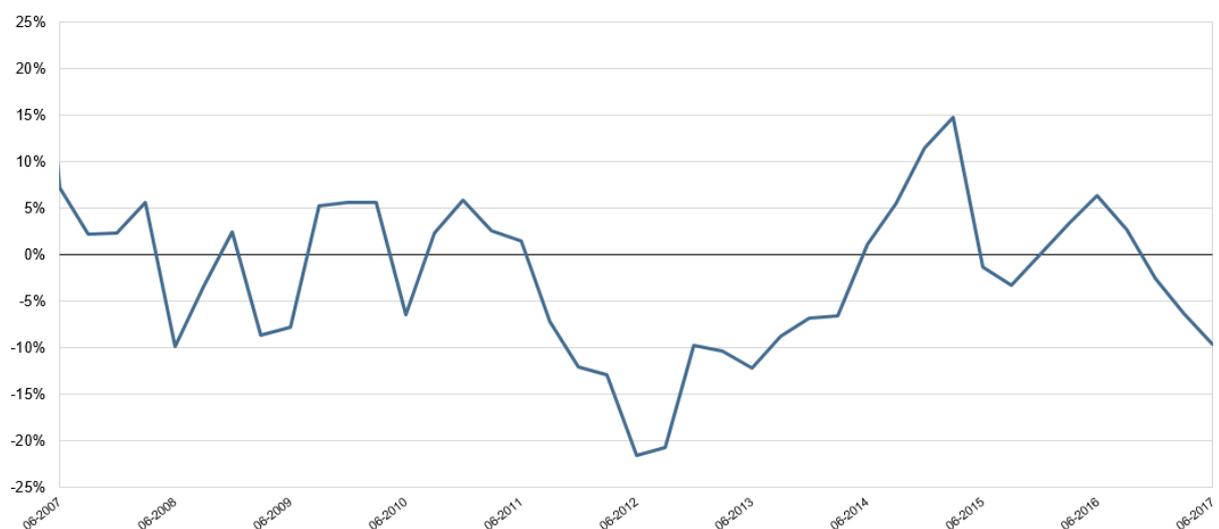
⁸¹ Dividende brut divisé par le cours de clôture.

⁸² Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte de réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation au dividende optionnel, et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation du capital.

ÉVOLUTION DU TOTAL RETURN INDEX DE BEFIMMO PAR RAPPORT AU TOTAL RETURN INDEX DES INDICES BEL20 ET EPRA EUROZONE (RPEU) (SUR UN AN)⁸³



PRIME ET DÉCOTE DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR INTRINSÈQUE SUR UNE PÉRIODE DE 10 ANS



PRÉVISION DE DIVIDENDE

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et à ce stade de l'exercice, le Conseil d'administration confirme la prévision de dividende de l'exercice (soit 3,45 € brut par action). Il envisage de distribuer un acompte sur le dividende de l'exercice, payable à partir du jeudi 21 décembre 2017. Cet acompte devrait s'élever à 2,59 € brut par action, tandis que le 24 avril 2018, à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes au 31 décembre 2017, pourrait être inscrite la décision de décréter un solde de dividende de 0,86 € brut par action pour l'exercice 2017.

⁸³ Source : KBC Securities.

INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO

Le 25 avril 2017, l'Assemblée générale ordinaire de Befimmo a nommé définitivement Madame Barbara De Saedeleer en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019. Madame De Saedeleer avait été nommée provisoirement par le Conseil d'administration du 14 février 2017, afin de pourvoir au remplacement de Madame Annick Van Overstraeten, démissionnaire.

Cette Assemblée a également renouvelé les mandats de :

- ◆ Madame Sophie Malarne-Lecloux, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- ◆ Madame Sophie Goblet, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- ◆ Monsieur Benoît Godts, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019 ;
- ◆ Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;

La composition du Conseil se présente comme suit :

Mandat au Conseil	Date d'expiration du mandat
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2018
Benoît De Blieck Administrateur délégué	Assemblée générale ordinaire 2019
Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2019
Barbara De Saedeleer Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2019
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2020
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2018
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2021
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2019
Mme Sophie Malarne-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2021
Guy Van Wymersch-Moons Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2021

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2017	le jeudi 26 octobre 2017 ⁸⁴
Mise en paiement de l'acompte ⁸⁵ 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 ⁸⁴
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 ⁸⁶ 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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 30 JUIN 2017

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les notifications de transparence reçues ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire, la structure de l'actionariat de Befimmo SA se présente comme suit:

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées) à la date de la déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire	
			(en %)
Ageas et sociétés liées	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium SA	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Total	25 579 214		100%

Sur base des déclarations de transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire.

⁸⁴ Publication après clôture de la bourse.

⁸⁵ Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

⁸⁶ Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.

ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (EN MILLIERS €)

	Notes	30.06.17	30.06.16
I. (+) Revenus locatifs		72 194	68 281
III. (+/-) Charges relatives à la location		- 201	- 297
RÉSULTAT LOCATIF NET		71 994	67 984
IV. (+) Récupération de charges immobilières		2 613	2 769
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		26 106	25 693
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-25 149	-25 536
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		1 543	160
RÉSULTAT IMMOBILIER		77 107	71 070
IX. (-) Frais techniques		-4 540	-3 986
X. (-) Frais commerciaux		- 317	- 693
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 936	-2 865
XII. (-) Frais de gestion immobilière		-1 496	-1 242
XIII. (-) Autres charges immobilières		-2 141	-2 673
(+/-) Charges immobilières		-10 430	-11 458
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		66 677	59 612
XIV. (-) Frais généraux de la Société		-5 389	-4 226
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		-1 127	- 162
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		60 161	55 224
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		22 144	12
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		17 207	-5 791
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		99 511	49 444
XX. (+) Revenus financiers	5	242	795
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	5	-9 416	-10 454
XXII. (-) Autres charges financières	5	-1 378	-1 475
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	6 098	-28 372
(+/-) Résultat financier		-4 454	-39 506
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		95 057	9 938
XXV. (-) Impôts des sociétés		- 588	- 590
(+/-) Impôts		- 588	- 590
RÉSULTAT NET		94 469	9 348
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)		3,69	0,41
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension		171	-2 004
RÉSULTAT GLOBAL		94 640	7 344

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

ACTIF	Notes	30.06.17	31.12.16
I. Actifs non courants		2 527 063	2 573 948
A. Goodwill	6	14 281	14 494
C. Immeubles de placement	7	2 477 103	2 511 658
D. Autres immobilisations corporelles		2 337	2 465
E. Actifs financiers non courants	8	31 362	43 801
F. Créances de location-financement		1 980	1 530
II. Actifs courants		41 255	39 104
A. Actifs détenus en vue de la vente	7	-	-
B. Actifs financiers courants	8	2 330	2 911
C. Créances de location-financement		135	133
D. Créances commerciales		34 779	19 995
E. Créances fiscales et autres actifs courants		1 735	11 568
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		291	153
G. Comptes de régularisation		1 985	4 344
TOTAL DE L'ACTIF		2 568 317	2 613 052
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30.06.17	31.12.16
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 472 967	1 401 349
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 472 967	1 401 349
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		94 469	31 702
PASSIFS		1 095 350	1 211 703
I. Passifs non courants		534 385	564 325
A. Provisions		1 965	257
B. Dettes financières non courantes	8	515 553	538 747
a. Établissements de crédit		161 597	242 093
c. Autres		353 956	296 654
<i>EU Private Placement</i>		180 943	111 092
<i>US Private Placement</i>		170 354	183 206
<i>Garanties reçues</i>		2 660	2 356
C. Autres passifs financiers non courants	8	16 867	25 321
II. Passifs courants		560 965	647 378
A. Provisions		4 764	3 831
B. Dettes financières courantes	8	473 340	559 239
a. Établissements de crédit		29 840	72 261
c. Autres		443 500	486 978
<i>Émissions obligataires retail</i>		-	161 978
<i>Billets de trésorerie⁸⁷</i>		443 500	325 000
C. Autres passifs financiers courants	8	868	15
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		49 952	44 774
E. Autres passifs courants		2 316	5 588
F. Comptes de régularisation		29 725	33 932
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 568 317	2 613 052

⁸⁷ 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.

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

	30.06.17	30.06.16
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	153	215
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période (6 mois)	94 469	9 348
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-22 144	- 12
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	10 552	11 134
Impôts	588	590
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-17 207	5 791
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	-6 098	28 372
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	- 62	16
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	336	219
Ajustements des provisions et des engagements de pension sans effet de trésorerie (+/-)	- 37	402
Impôts payés	- 220	- 258
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	60 177	55 603
Mouvement des postes d'actif	-3 433	-4 552
Mouvement des postes de passif	-6 290	-4 015
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-9 723	-8 567
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	50 454	47 037
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-16 124	-14 775
Cessions	123 121	506
Acquisition du projet Gateway	-	-18 561
Acquisitions dans le cadre de projets de redéveloppement	-22 474	-
Autres immobilisations corporelles	- 800	- 323
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	83 724	-33 153
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-4 207	10 258
Placements privés obligataires européens	70 000	7 250
Remboursement retail bond avril 2011	-162 000	-
Intérêts payés	-12 349	-11 747
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-2 462	-
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2015	-	-19 798
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2016	-23 021	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-134 040	-14 037
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	138	- 153
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE (6 MOIS)	291	62

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295
Affectation du résultat	-	-	40 589	-40 589	-
Dividende distribué	-	-	-19 798	-	-19 798
Dividende 2015 Befimmo (solde)	-	-	-19 798	-	-19 798
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	-2 004	9 348	7 344
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.16	323 661	702 548	217 283	9 348	1 252 841
Augmentation du capital du 27 septembre 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Dividende distribué	-	-	-	-58 704	-58 704
Acompte sur dividende 2016 Befimmo	-	-	-	-58 704	-58 704
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	1 851	81 058	82 909
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349
Affectation du résultat	-	-	31 702	-31 702	-
Dividende distribué	-	-	-23 021	-	-23 021
Dividende 2016 Befimmo (solde)	-	-	-23 021	-	-23 021
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	171	94 469	94 640
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.17	357 871	792 641	227 986	94 469	1 472 967

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (« la Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA, Befimmo Property Services SA, Beway SA, Fedimmo SA, Meirfree SA et Vitalfree SA. Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre.

La Société présente des états financiers consolidés résumés en date du 30 juin 2017.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés résumés de cet exercice en date du 18 juillet 2017.

Les activités de la Société sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux et à la prestation de services connexes.

Au 30 juin 2017, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés résumés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les principales méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2016 (pages 150 à 157) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

De nouveaux amendements à des normes existantes entrent en vigueur en 2016 mais n'impactent pas les principes de comptabilisation et d'évaluation.

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux repris dans le Rapport Financier Annuel 2016 (page 157) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

4. INFORMATION SECTORIELLE

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Portefeuille immobilier » du rapport de gestion.

(en milliers €)	Bruxelles CBD et similaire		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	43 175	39 814	2 637	2 508	4 582	4 285
B. Résultat d'exploitation des immeubles	42 030	35 582	1 567	1 025	3 332	3 255
C. Variations de la juste valeur des immeubles	18 688	- 3 361	- 2 890	- 1 513	- 5 063	- 1 625
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	21 871	-	-	-	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	82 589	32 221	- 1 323	- 488	- 1 731	1 630
Pourcentage par secteur	77,9%	59,9%	-1,2%	-0,9%	-1,6%	3,0%
F. Frais généraux de la Société						
G. Autres revenus et charges d'exploitation						
H. Résultat financier						
I. Impôts						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)						
	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 442 126	1 483 801	88 452	88 398	143 570	147 015
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	34 844	95 229	2 944	3 358	1 618	5 468
Autres actifs	543	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 450 060	1 491 192	88 452	88 398	143 570	147 015
Pourcentage par secteur	56,5%	57,1%	3,4%	3,4%	5,6%	5,6%
TOTAL PASSIF						
TOTAL CAPITAUX PROPRES						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)
4 816	4 852	14 720	14 749	2 265	2 072	-	-	72 194	68 281
4 321	4 367	13 357	13 703	2 069	1 680	-	-	66 677	59 612
3 920	2 608	- 913	- 2 843	3 465	943	-	-	17 207	-5 791
- 149	12	423	-	-	-	-	-	22 144	12
8 092	6 988	12 867	10 859	5 534	2 623	-	-	106 027	53 833
7,6%	13,0%	12,1%	20,2%	5,2%	4,9%	-	-	100%	100%
						- 5 389	- 4 226	- 5 389	- 4 226
						- 1 127	- 162	- 1 127	- 162
						- 4 454	- 39 506	- 4 454	- 39 506
						- 588	- 590	- 588	- 590
								94 469	9 348
30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
1 329	1 456	5 561	5 647	-	-	-	-	14 281	14 494
208 922	199 043	491 293	494 139	102 740	99 262	-	-	2 477 103	2 511 658
6 946	1 701	161	250	13	- 217	-	-	46 526	105 788
1 572	1 638	-	-	-	-	74 818	85 262	76 933	86 901
211 823	202 137	496 854	499 786	102 740	99 262	74 818	85 262	2 568 317	2 613 052
8,2%	7,7%	19,3%	19,1%	4,0%	3,8%	2,9%	3,3%	100%	100%
						1 095 350	1 211 703	1 095 350	1 211 703
						1 472 967	1 401 349	1 472 967	1 401 349
						2 568 317	2 613 052	2 568 317	2 613 052

5. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -10,6 millions € au premier semestre 2017, par rapport à -11,1 millions € au premier semestre de 2016.

Les « Revenus financiers » sont en baisse de 0,6 million € expliqué par la rémunération payée, au premier semestre de 2016, par la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway, réceptionné en décembre 2016.

Les « Charges d'intérêt nettes » sont en baisse de 1,0 millions € par rapport au premier semestre 2016, suite, d'une part, à la baisse du taux fixe moyen hors marge de la Société lié, entre autres, au remboursement du « retail bond » de 162 millions € arrivé à son terme en avril 2017 et, d'autre part, à la diminution du volume moyen de l'endettement de 75 millions € sur les périodes comparatives. Cette baisse du volume de l'endettement est liée, d'une part, à l'effet de l'augmentation de capital réalisée en septembre 2016, et, d'autre part, à l'octroi de l'emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode en mars 2017. Le coût moyen annualisé de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élève à 2,13% sur le semestre, contre 2,21% pour le premier semestre 2016. La légère baisse des « Autres charges financières » s'explique principalement par la diminution des charges relatives à des garanties bancaires.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est de +6,1 millions € contre -28,4 millions € sur les six premiers mois de 2016. La juste valeur des instruments financiers de couverture (principalement les IRS, 6,3 millions €) acquis dans le cadre de la politique de couverture de la Société, a été positivement impacté par la hausse des taux d'intérêts moyens et longs en fin de semestre.

(en milliers €)	30.06.17 (6 mois)	30.06.16 (6 mois)
(+) XX. Revenus financiers	242	795
(+) Intérêts et dividendes perçus	174	746
(+) Redevances de location-financement et similaires	68	49
(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes	-9 416	-10 454
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-9 587	-11 186
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 124	- 242
(-) Autres charges d'intérêts	- 28	- 35
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	5 964	6 205
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	5 964	6 205
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-5 642	-5 197
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-5 642	-5 197
(-) XXII. Autres charges financières	-1 378	-1 475
(-) Frais bancaires et autres commissions	-1 378	-1 475
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 1	-
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6 098	-28 372
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-6 754	-30 940
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-6 754	-30 940
(+/-) Autres	12 852	2 568
(+/-) Résultat financier	-4 454	-39 506

6. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Le descriptif de la méthode d'enregistrement de ce goodwill est décrit dans le Rapport Financier Annuel 2016 (page 166). Une diminution du goodwill de 212 milliers € a été actée lors de la cession des immeubles sis avenue Emile Digneffe à Liège et Bevrijdingslaan à Ninove. Le goodwill, qui est lié à ces immeubles cédés, a été extourné afin d'être intégré dans le calcul du résultat des cessions réalisées.

TEST DE DÉPRÉCIATION

Au 30 juin 2017, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation, conformément à la méthode décrite dans le Rapport Financier Annuel 2016 (page 167). Le résultat de ce test indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée.

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers €)	
Valeur comptable au 31.12.2015	2 388 290
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 387 806</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>484</i>
Acquisitions	74 308
Autres investissements	31 481
Cessions	- 3 542
Variations de la juste valeur	21 121
Valeur comptable au 31.12.2016	2 511 658
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 511 658</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	22 474
Autres investissements	24 052
Cessions	- 98 287
Variations de la juste valeur	17 207
Valeur comptable au 30.06.2017	2 477 103
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 477 103</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>

Lors du premier semestre 2017, Befimmo a procédé à diverses acquisitions pour un montant total de 22,5 millions € dans la cadre de ses projets de développement.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2015, Beway SA, filiale à 100% de Befimmo, a acquis le projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport, d'une part via l'acquisition de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions en état de futur achèvement. Au 31 décembre 2016, l'immeuble était réceptionné et le montant total investi s'élève à 149,78 millions €, dont 74,3 millions € durant l'année 2016.

Lors du premier semestre 2017, Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 24,1 millions €. Les principaux investissements ont porté sur les rénovations des immeubles Guimard et Triomphe et sur les projets Quatuor et Eupen.

Pendant l'année 2016, Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 31,5 millions €. Les principaux investissements ont porté sur les rénovations des immeubles Brederode 9 et Namur 48, de l'immeuble Guimard, de la Blue Tower et de l'immeuble Goemaere.

Au cours du premier semestre 2017, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode, pour un montant de 122 millions €. Le complexe a contribué au résultat d'exploitation des immeubles pour un montant de 698 milliers € en 2017. Befimmo a en outre cédé les immeubles sis avenue Emile Digneffe à Liège et Bevrijdingslaan à Ninove, qui ont, ensemble, contribué au résultat d'exploitation des immeubles pour un montant de 14 milliers €.

En 2016, Befimmo a cédé l'immeuble rue Large 59 à Chênée situé en Wallonie et l'immeuble Jean Dubrucq situé à Bruxelles décentralisé. Ces deux immeubles cédés ont contribué, depuis le 1^{er} janvier 2016 jusqu'à leur date de vente, à hauteur de 77 milliers € au résultat d'exploitation des immeubles.

8. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

À périmètre constant, la Société dispose de financements suffisants jusqu'à la fin du premier trimestre 2019. Le chapitre « Structure financière et politique de couverture » à la page 34 de ce Rapport reprend des informations détaillées sur le sujet.

Afin de limiter les risques liés à l'évolution des taux d'intérêt et de change, la Société procède à l'acquisition d'instruments de couverture. Au 30 juin 2017, le ratio de couverture est de 101,0%. Le tableau ci-après reprend l'ensemble des instruments de couverture dont dispose la Société au 30 juin 2017.

	DEVISE				€		Période de couverture		Taux de référence
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt			
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014	févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ⁸⁸ vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
<hr/>									
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	févr. 2016	févr. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	févr. 2016	févr. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	avr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	févr. 2017	févr. 2027	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			20	0,11%	avr. 2017	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	févr. 2017	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	mars 2017	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
<hr/>									
CCS ⁸⁹	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁸⁹	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁸⁹	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

⁸⁸ La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

⁸⁹ Les taux d'intérêts en EUR sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1^{er} juin 2015.

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LA JUSTE VALEUR

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêts et de change, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan et incluent l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Ces informations parviennent à Befimmo d'une société spécialisée indépendante. La Société procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec les valorisations provenant des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouvent ci-après :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 30.06.2017	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	101	- 472
Forward	2	7 592	-16 320
CCS	2	21 844	- 942
		29 537	-17 734

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2016	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	143	-1 420
Forward	2	7 142	-23 794
CCS	2	34 145	-122
		41 430	-25 336

La Société n'effectue pas de compensation de valeur de ses instruments financiers comptabilisés à l'actif et au passif du bilan. Les montants des actifs financiers et des passifs financiers repris dans la situation financière sont donc des montants bruts.

La dette USPP reprise dans la rubrique bilantaire I.B.c. est comptabilisée à la juste valeur (niveau 2). L'option de la juste valeur selon IAS 39 a été retenue, cette dette faisant l'objet d'une couverture de taux et de change spécifique évaluée également à la juste valeur. La juste valeur de la dette USPP est déterminée par l'actualisation des flux futurs sur base des courbes de taux d'intérêt de marché observées (en US Dollar et Livre Sterling) à la date de clôture des présents comptes, auxquels est ajoutée la marge de crédit. Le notionnel ainsi déterminé est converti aux cours de change de clôture pour obtenir la juste valeur en Euro.

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS AU COÛT AMORTI

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel 2016 (pages 150 à 157), la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- ◆ des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 30 juin 2017 de 75,4 millions € ;
- ◆ des divers placements privés européens à taux fixes pour un montant total de 136,1 millions €.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable (en excluant la dette USPP qui est déjà comptabilisée à sa juste valeur) et en juste valeur au terme du premier semestre 2017.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 30 juin 2017, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2). La juste valeur de l'émission obligataire est, quant à elle, obtenue par les cotations de marché (niveau 1).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	136 606	136 085
Cessions de créances	2	82 379	75 369

RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE BEFIMMO SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS CLOS LE 30 JUIN 2017 POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS SE TERMINANT À CETTE DATE

INTRODUCTION

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Befimmo SA (la "Société"), et de ses filiales, ci-joint, arrêté au 30 juin 2017, ainsi que de l'état du résultat global consolidé résumé, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres, y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date ainsi que des notes aux états financiers consolidés résumés, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Résumés ». Le total de l'état consolidé résumé de la situation financière s'élève à € 2.568.317 mille et l'état du résultat global consolidé résumé se solde par un résultat net pour la période de six mois se terminant à cette date de € 94.469 mille. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Résumés conformément à l'International Financial Reporting Standard *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Résumés, basée sur notre examen limité.

ETENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, 18 juillet 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par
Christel Weymeersch*
Associée
*Agissant au nom d'une SPRL

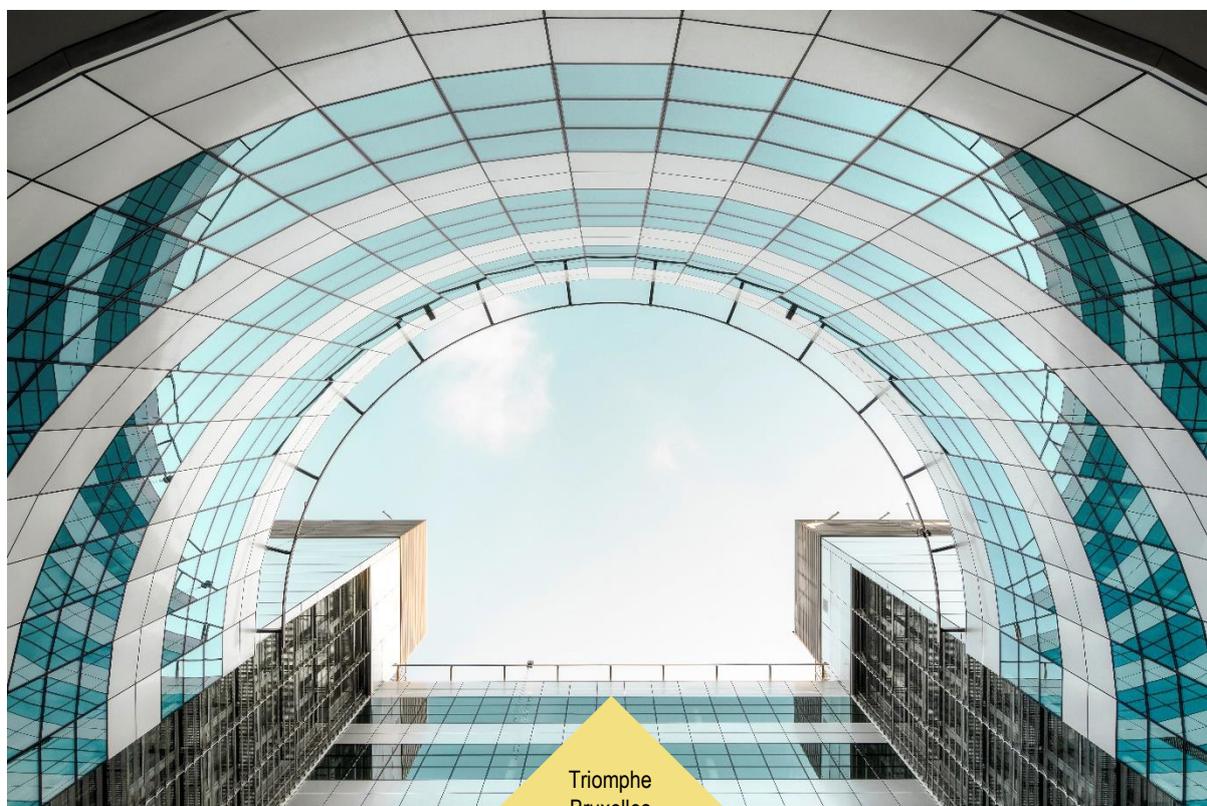
18CW0012

DÉCLARATION

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Monsieur Benoît De Blieck, Administrateur délégué, et Monsieur Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- a) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.



Triomphe
Bruxelles
décentralisé

PROFIL

Befimmo est un opérateur immobilier développant une stratégie de spécialiste (« pure player ») en immeubles de bureaux situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg. Son portefeuille, d'une valeur de l'ordre de 2,5 milliards €, comprend une centaine d'immeubles pour une surface globale d'environ 900.000 m².

Befimmo met à disposition de ses clients locataires des immeubles de qualité, flexibles, performants, bien équipés et situés près des grands nœuds de communication. En tant que spécialiste en immeubles de bureaux, Befimmo offre une large gamme de services personnalisés et intégrés et équipe ses immeubles de façon optimale afin de faciliter le quotidien de ses clients locataires. En construisant une relation de confiance avec ses clients, Befimmo cherche à maintenir un taux d'occupation élevé de son portefeuille, ce qui permet de générer des revenus récurrents et prévisibles.

Befimmo exerce de manière responsable les différentes missions inhérentes à son métier d'opérateur immobilier : investissement, commercialisation, mise à disposition de services et de facilités, rénovation et construction pour compte propre, et désinvestissement. Elle inscrit les enjeux de la Responsabilité Sociétale au cœur de sa réflexion stratégique.

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels. Au 30 juin 2017, sa capitalisation boursière est de 1,3 milliard €. Befimmo entend offrir à ses actionnaires un dividende solide et un rendement en adéquation avec son profil de risque.

Befimmo est une Société Immobilière Réglementée, « SIR » publique de droit belge. Elle est soumise à la loi du 12 mai 2014 et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux SIR.



Fountain Plaza
Bruxelles
périphérie

ANNEXES

ANNEXE I : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	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.
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	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.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
Résultat immobilier net	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.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	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.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	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.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	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.
Loan-to-value (« LTV »)	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.
Coût moyen (annualisé) de financement	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.
Return sur fonds propres (en € par action)	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.
Return sur fonds propres (en %)	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 RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

COÛT MOYEN (ANNUALISÉ) DE FINANCEMENT

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
Intérêts payés	10 895	12 146
Intérêts payés annualisés (A)	21 789	24 291
Dette financière nominale moyenne (B)	1 022 294	1 097 485
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,13%	2,21%

LOAN-TO-VALUE

(en milliers €)	30-06-17	31-12-16
Dettes financières nominales (A)	966 902	1 063 413
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	291	153
I. C. Immeubles de placement (D)	2 477 103	2 511 658
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 477 103	2 511 658
Loan-to-value (A-B)/C	39,02%	42,33%

RÉSULTAT LOCATIF NET EN « LIKE-FOR-LIKE »

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
Résultat locatif net (A)	71 994	67 984
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	4 470	1 580
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	914	1 051
Résultat locatifs net en « Like-for-Like » (A-B-C)	66 609	65 353

RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
Résultat net (A)	94 469	9 348
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	17 207	-5 791
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	6 098	-28 372
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	71 164	43 512

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS ET CLOSE-OUT COSTS)

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
Résultat financier (A)	-4 454	-39 506
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	6 098	-28 372
Moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers : close-out costs (C)	-	-
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)	-10 552	-11 134

RÉSULTAT IMMOBILIER NET

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	60 161	55 224
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	22 144	12
Résultat immobilier net	82 305	55 236

MARGE OPÉRATIONNELLE

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	60 161	55 224
Résultat locatif net (B)	71 994	67 984
Marge opérationnelle (A/B)	83,6%	81,2%

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (HORS DÉPRÉCIATION DU GOODWILL)

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-1 127	- 162
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	-1 127	- 162

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

(en milliers €)	30-06-17	30-06-16
IV. Récupération de charges immobilières	2 613	2 769
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26 106	25 693
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	-25 149	-25 536
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1 543	160
IX. Frais techniques	-4 540	-3 986
X. Frais commerciaux	- 317	- 693
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 936	-2 865
XII. Frais de gestion immobilière	-1 496	-1 242
XIII. Autres charges immobilières	-2 141	-2 673
Charges immobilières nettes	-5 317	-8 372

ANNEXE II : TABLEAUX DES EPRA BEST PRACTICES RECOMMANDATIONS⁹⁰

EPRA EARNINGS

(en milliers €)	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net IFRS	94 469	9 348
Résultat net IFRS (en € par action)	3,69	0,41
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	- 17 207	5 791
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 22 144	- 12
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 6 098	28 372
EPRA earnings	49 020	43 499
EPRA earnings (en € par action)	1,92	1,89

EPRA COST RATIO

(en milliers €)	30.06.2017	30.06.2016
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-10 899	-12 895
III. (+/-) Charges relatives à la location	-201	-297
Charges immobilières nettes	-5 317	-8 372
XIV. (-) Frais généraux de la société	-5 389	-4 226
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 127	-162
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	1 135	162
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-10 899	-12 895
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 936	2 865
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-8 963	-10 030
I. (+) Revenus locatifs	72 194	68 281
Revenu locatif brut (C)	72 194	68 281
EPRA Cost Ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	15,10%	18,88%
EPRA Cost Ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	12,42%	14,69%

⁹⁰ Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées en page 41 de ce Rapport.

EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	30.06.2017	31.12.2016
Valeur intrinsèque	1 472 967	1 401 349
Valeur intrinsèque (en € par action)	57,58	54,78
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	154	184
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	9 193	17 753
EPRA NAV	1 482 315	1 419 287
EPRA NAV (en € par action)	57,95	55,49
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 9 193	- 17 753
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 7 366	- 12 621
EPRA NNNAV	1 465 755	1 388 912
EPRA NNNAV (en € par action)	57,30	54,30

EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) & TOPPED-UP (NIY)

(en milliers €)	30.06.2017	31.12.2016
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 477 103	2 511 658
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 165 202	- 66 327
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Immeubles disponibles à la location	2 311 901	2 445 330
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	58 563	61 997
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 370 464	2 507 327
Revenus locatifs bruts annualisés	141 678	148 028
À exclure :		
Charges immobilières ⁹¹	- 3 401	- 6 402
Revenus locatifs nets annualisés (A)	138 277	141 626
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	3 680	1 764
- Loyer futur relatif aux contrats signés	1 228	2 410
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	143 185	145 801
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,83%	5,65%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	6,04%	5,81%

EPRA VACANCY RATE

(en milliers €)	30.06.2017	31.12.2016
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	7 268	8 372
Valeur locative estimée (VLE) (B)	139 812	146 673
EPRA taux de vacance des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	5,20%	5,71%

⁹¹ 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 LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH

Secteur	30.06.2017						30.06.2016						Évolution Immeubles détenus sur 2 années consécutives
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenue en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ⁹²	Revenus locatifs nets totaux ⁹³	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ⁹²	Revenus locatifs nets totaux ⁹³	
Bruxelles CBD et assimilé	37 352	3 460	698	906	42 416	35 215	0	1 369	820	37 404	6,07%		
Bruxelles décentralisé	1 689				1 689	1 101		45		1 146	53,40%		
Bruxelles périphérie	3 523				3 523	3 447				3 447	2,23%		
Wallonie	4 726		- 15	14	4 724	4 600		- 31	118	4 686	2,73%		
Flandre	14 013		30	- 8	14 035	14 289		39	34	14 361	-1,93%		
Luxembourg ville	2 210				2 210	1 798				1 798	22,95%		
Total	63 514	3 460	712	912	68 598	60 449	0	1 422	972	62 843	5,07%		
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs nets relatifs aux:													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)					- 6							- 1	
- Élément non récurrent: restitution fonds de réserve					1 462								
Autres charges immobilières					- 3 378							- 3 230	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS					66 677							59 612	

⁹² Il s'agit de immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

⁹³ 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.



Befimmo

Informations complémentaires :

Befimmo SA | Chaussée de Wavre 1945 | 1160 Bruxelles
Tél. : +32 2 679 38 13 | Fax : +32 2 679 38 66
Email : contact@befimmo.be | www.befimmo.be

Photographes :
Jean-Michel Byl
Philippe van Gelooven