COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO | 16 FÉVRIER 2017 | 17H40

Befimmo

Résultats annuels 31.12.2016

Befimmo en position pour réaliser ses projets

- Succès de l'augmentation de capital de 127 millions €
- Préparation des grands projets de l'Espace Nord
- Activité locative soutenue (37.200 m²)
- Valeur du portefeuille en légère augmentation (+0,85%)
- EPRA earnings de 3,68 € par action, conforme à la prévision
- Résultat net de 3,82 € par action
- Valeur intrinsèque de 54,78 € par action
- Ratio LTV de 42,33%
- Confirmation de la proposition de solde de dividende de 0,90 € brut par action payable à partir du 5 mai 2017, portant le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action
- Perspective de dividende de 3,45 € brut par action pour l'exercice 2017

Le Conseil d'administration de Befimmo SA s'est réuni, le 14 février 2017, pour arrêter les états financiers annuels, arrêtés au 31 décembre 2016.

SOMMAIRE

1. Événements marquants 4
Augmentation de capital de 127 millions € 4
Prise en cours du bail dans l'immeuble Gateway (Bruxelles aéroport) 4
2. Projets en cours 5
Résumé des investissements de l'exercice 2016 5
Brederode 9 et Namur 48 | Bruxelles CBD | Centre 5
Guimard | Bruxelles CBD | Quartier Léopold 5
Eupen – Rathausplatz 2 à 10 | Wallonie 6
Quatuor Building | Bruxelles CBD | Espace Nord 6
Paradis Express | Liège | Guillemins 6
WTC II | Bruxelles CBD | Espace Nord 7
WTC IV | Bruxelles CBD | Espace Nord 7
Autres INVESTISSEMENTS 7
3. Portefeuille immobilier 8
Chiffres clés 8
Variation des justes valeurs du portefeuille immobilier 9
Nouvelles locations et renouvellements de baux 10
Taux d'occupation 11
Durée moyenne pondérée des baux 11
Rendement locatif global 11
Taux de réversion 12
4. Responsabilité sociétale 13
Chaîne de valeur responsable 13
Innovation et évolution des modes de travail 13
Reporting et engagement long terme 14
5. Rapport financier 15
Chiffres clés 15
Valeur de l'actif net au 31 décembre 2016 16
Résultats financiers au 31 décembre 2016 17
Structure financière 21
6. Gouvernance d'entreprise 25
Composition du Conseil d'administration de Befimmo 25
7. Action Befimmo 25
Chiffres clés 25
Évolution du cours de bourse 26
8. Dividende de l'exercice 2016 26
Distribution de l'acompte sur dividende 26
Solde du dividende de l'exercice 2016 26
9. Calendrier de l'actionnaire 2017 27
10. Perspectives et prévision de dividende 28
Perspectives d'EPRA earnings 28
Tableau prévisionnel d'EPRA earnings 31
Prévision de dividende de l'exercice 2017 32
11. Annexe 1 34
Compte de résultats consolidé (en milliers €) 34
Bilan consolidé (en milliers €) 35
12. Annexe 2 36
Glossaire des « Alternative performance measures » 36
Tableaux de réconciliation des « Alternative performance measures » 37
13. Annexe 3 39
Tableaux des indicateurs EPRA 39

RESHAPING THE WORKPLACE.

Befimmo a, comme l'année dernière, clôturé l'exercice affichant des résultats bien en ligne avec les prévisions publiées.

Outre les beaux succès de location (37.200 m² signés en 2016 par rapport à 28.100 m² en 2015), outre les investissements dans le portefeuille destinés à la rénovation, au meilleur confort des locataires et à l'amélioration des performances environnementales, 2016 a été l'objet d'une intense préparation des projets prometteurs de l'Espace Nord.

Réalisée grâce à la confiance renouvelée de ses actionnaires, l'augmentation de capital du mois de septembre 2016 permettra à Befimmo de démarrer son projet, le Quatuor, dès le départ de l'occupant du Noord Building en janvier 2018, tout en gardant une importante capacité de croissance, assurant une présence active de Befimmo dans le marché à l'investissement.

2016 a également vu la livraison de l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles pour lequel le bail de 18 ans conclu avec Deloitte a pris cours, générant un nouveau loyer annuel indexé de 6,9 millions €.

Au cours de l'exercice Befimmo a également poursuivi ses démarches proactives et innovantes dans le cadre de l'évolution des modes de travail. Elle développe, depuis quelques années, dans une logique de développement durable la flexibilité et la réversibilité de ses espaces en mettant à disposition progressivement une large gamme de services et d'équipements personnalisés et intégrés afin de faciliter le quotidien de ses clients locataires.

Grâce à ses projets, situés dans un marché bruxellois de rareté pour les surfaces de bureaux de qualité, et à ses actifs de qualité aux revenus réguliers, Befimmo offre un potentiel de création de valeur.

Sur base d'un cours de 53,36 € au 31 décembre 2016, le rendement brut du dividende s'élève à 6,47%.Le return sur le cours de l'action en 2016 s'élève à 3,88%, comparé à -2,92% pour l'année 2015 (solde de dividende de l'exercice 2015 payé en mai et acompte sur dividende de l'exercice 2016 payé en décembre inclus ainsi que l'émission de nouvelles actions).

Le Rapport Financier Annuel 2016 sera disponible au siège de la Société et sur le site internet à partir du vendredi 24 mars 2017. Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de Responsabilité Sociétale - visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information - en souscrivant aux EPRA reporting guidelines et aux lignes directrices GRI-G4.

De plus, depuis le 3 juillet 2016, les Directives « Alternative Performance Measures (APM) »[1] de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application. Les APM reprises dans ce communiqué de presse sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention de l'APM dans ce communiqué. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans les Annexes 2 et 3 du présent communiqué et sont publiés sur le site internet de Befimmo : http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/alternative-performance-measures.

[1] 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/).

1. ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

AUGMENTATION DE CAPITAL DE 127 MILLIONS €

En septembre 2016, Befimmo a clôturé avec succès une augmentation de capital[2] pour un montant brut de 127 millions € par l'émission de 2.557.921 actions nouvelles à 49,75 €.

Celle-ci permet à Befimmo de démarrer le projet Quatuor, tout en conservant sa capacité de saisir des opportunités d'investissement dans le cadre de sa stratégie en maintenant une structure bilantaire solide.

PRISE EN COURS DU BAIL DANS L'IMMEUBLE GATEWAY[3] (BRUXELLES AÉROPORT)

L'immeuble Gateway (38.000 m²) a été livré en décembre 2016. Le bail conclu avec Deloitte, d'un loyer annuel de 6,9 millions €, a ainsi pris cours pour une durée de 18 ans. Le rendement initial sur investissement (149,2 millions €) de cette transaction s'élève à 4,65%, supérieur aux rendements pratiqués actuellement pour des projets de qualité similaire.

Le projet Gateway portait sur le redéveloppement intégral de l'ancien terminal de l'aéroport de Bruxelles. En raison de la situation exceptionnelle et stratégique de l'immeuble, au cœur de l'aéroport, et de son accessibilité, notamment grâce à la présence d'une gare sous l'immeuble offrant des connexions aisées vers les grandes villes belges et européennes, il bénéficie des caractéristiques d'un immeuble centre-ville et est ainsi dorénavant classé dans la catégorie « Bruxelles CBD et assimilé » dans le reporting de Befimmo.

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

[2] Pour de plus amples informations veuillez consulter la page suivante du site internet de Befimmo : http://www.befimmo.be/fr/augmentation-de-capital-2016.

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

2. PROJETS EN COURS

Au cours de l'exercice 2016, Befimmo a investi 31,5 millions € dans son portefeuille. Les principaux projets sont décrits ci-dessous.

RÉSUMÉ DES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE 2016

	Surfaces locatives	Localisation	Début des travaux	Achèvement des travaux	Type	Investissement réalisé en 2016 (en millions €)	Investissement total réalisé jusqu'au 31 décembre 2016	Investissement total (en millions €)
Projets en cours						***14,0***	***36,1***	
Brederode 9 et Namur 48	8 400 m²	Bruxelles CBD, centre	Q1 2015	Q3 2016	Rénovation	8,2	12,8	15
Guimard	5 500 m²	Bruxelles CBD, Léopold	Q1 2016	Q3 2017	Rénovation	3,4	4,1	12
Quatuor Building	60 000 m²	Bruxelles CBD, Nord	2018	2020	Démolition et construction	0,7	1,7	150
Paradis Express	35 000 m²	Wallonie, Liège	2018	2020	Construction	0,7	0,9	50[(a)]
WTC IV	53 500 m²	Bruxelles CBD, Nord		En fonction de la commercialisation	Construction	1,0	16,7	140
Investissements énergétiques et autres						***17,5***		
Total						**31,5**		

[(a)] Coût de construction "all-in" de la partie bureau (21.000 m²).

BREDERODE 9 ET NAMUR 48 | BRUXELLES CBD | CENTRE

Les travaux de rénovation des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (8.400 m²), pour un montant global de l'ordre de 15 millions €, ont été livrés en novembre 2016. En juillet 2016, l'immeuble Brederode 9 a été pré-loué pour les deux tiers à Interparking SA pour une durée de 21 ans (usufruit). La commercialisation des surfaces restantes se poursuit.

L'immeuble Brederode 9 bénéficie d'une certification BREEAM « Very Good » en phase Design.

GUIMARD | BRUXELLES CBD | QUARTIER LÉOPOLD

Befimmo a commencé, début 2016, les travaux de rénovation profonde de l'immeuble Guimard (5.500 m²) pour un montant global de l'ordre de 12 millions €. Cet immeuble, bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur du quartier Léopold à Bruxelles, sera prêt pour accueillir de nouveaux occupants à partir du troisième trimestre de l'exercice 2017 et suscite déjà l'intérêt de candidats occupants.

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 | 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 (environ 7.200 m²) 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 18,0 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 | BRUXELLES CBD | ESPACE NORD

L'immeuble Noord Building sera démoli, 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 ou règne actuellement un manque avéré de surfaces de qualité (Grade A).

Après plus de deux ans de procédure, le projet Quatuor a fait l'objet, début 2017, d'un avis favorable unanime émis par la Commission de concertation, ledit avis, soulignant par ailleurs les qualités intrinsèques du projet, ouvrant ainsi en principe la voie à la délivrance du permis. Les travaux du nouvel ensemble devraient durer environ 36 mois. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de 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 | LIÈGE | GUILLEMINS

Le projet « Paradis Express », à proximité immédiate de la gare TGV, porte sur la construction d'un éco-quartier (d'environ 35.000 m²) assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité. La demande de permis unique sera 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 un montant de 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.

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 1,4 million € a été investi dans ce projet de redéveloppement dont les grandes lignes devraient être présentées aux actionnaires dans le courant de l'exercice 2017.

WTC IV | BRUXELLES CBD | ESPACE NORD

Le projet WTC IV (53.500 m²) 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 un montant de l'ordre de 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%.

AUTRES INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, le montant des autres investissements s'élève à 17,5 millions €.

La Société a poursuivi son programme pluriannuel mis en place en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo).

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

De plus, des dépenses, prises à charge du compte de résultats, pour un montant de 7,87 millions € ont également été consacrées à des travaux d'entretien, de réparation et de remise en état dans le portefeuille.

3. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2016	31.12.2015
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 511,7	2 388,3
Surface du portefeuille	883 876 m²	889 800 m²
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location	6,07%	6,19%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location	6,40%	6,58%
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location	94,79%	94,15%
Durée moyenne pondérée des baux	8,07 ans[(a)]	8,60 ans
Taux de réversion des immeubles disponibles à la location	-9,50%[(b)]	-8,41%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,65%	5,78%
EPRA Topped-up NIY	5,81%	5,91%
EPRA Taux de Vacance	5,71%	6,35%

(a) Il est à noter que, hors les immeubles Noord Building et WTC II, la durée moyenne pondérée des baux s'élèverait à 9,15 ans.
(b) Il est à noter que, hors les immeubles Noord Building et WTC II, la réversion s'élèverait à -4,95%.

VARIATION DES JUSTES VALEURS[4] DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Bureaux	Variation 2016[(a)] (en %)	Quote-part du portefeuille[(b)] (31.12.2016) (en %)	Juste valeur (31.12.2016) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2015) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé[(c)]	0,50%	56,7%	1 423,0	1 226,0
Bruxelles décentralisé	-3,89%	3,5%	88,4	91,8
Bruxelles périphérie	-2,10%	5,9%	147,0	144,7
Flandre	0,19%	19,6%	493,4	493,2
Wallonie	3,29%	7,7%	194,2	187,9
Luxembourg ville	14,62%	4,0%	99,3	86,8
Immeubles disponibles à la location	*0,82%*	*97,4%*	*2 445,3*	*2 230,4*
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	*1,20%*	*2,6%*	*66,3*	*157,4*
Immeubles de placement	**0,85%**	**100,0%**	**2 511,7**	**2 387,8**
Immeubles détenus en vue de la vente	**-9,94%**	**-**	**-**	**0,5**
Total	**0,85%**	**100,0%**	**2 511,7**	**2 388,3**

(a) La variation sur l'exercice 2016 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).
(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2016.
(c) Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.511,7 millions € au 31 décembre 2016, par rapport à la valeur de 2.388,3 millions € au 31 décembre 2015.

Cette évolution de valeur de 123,4 millions € intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille (31,5 millions €);
- les investissements de l'exercice, à savoir l'entrée en portefeuille de l'immeuble Gateway au fur et à mesure de son développement (74,3 millions € sur l'exercice 2016) ;
- les cessions des immeubles Chênée et Jean Dubrucq, pour un montant total de 4,8 millions €, générant une plus-value nette de 1,2 million € ;
- les variations de juste valeur (+21,1 millions €) enregistrées en compte de résultats (IAS 40). La valeur du portefeuille (hors acquisitions, investissements et désinvestissements) est ainsi en hausse de 0,85% au cours de l'exercice.

[4] 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 €.

COMMENTAIRE SUR L'ÉVOLUTION DES VALEURS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

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

- Les immeubles du portefeuille, aux centres-villes et dont les revenus résultent de baux longs en cours, ont bénéficié de la poursuite de la compression des rendements, qui s'est même accélérée en fin d'exercice ;
- D'autres immeubles du portefeuille, dont la fin des baux se rapproche, ont quant à eux subi des baisses de valeur.

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR PAR TRIMESTRE

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%
2016	**-0,33%**	**0,09%**	**0,05%**	**1,03%**	**0,85%**

NOUVELLES LOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2016, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 37.200 m², dont 34.924 m² de bureaux et 2.276 m² de commerces et d'espaces polyvalents. Cette superficie est en forte augmentation par rapport aux 28.100 m² signés en 2015. 60%[5] des contrats représentent la signature de nouveaux baux (soit 30 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 15 transactions).

Au cours de l'exercice quelques grandes transactions se sont concrétisées.

Befimmo a notamment conclu une prolongation de 9 ans (jusqu'en 2027) du bail avec le VDAB dans l'immeuble Empereur (5.700 m²), situé au centre-ville de Bruxelles. Dans l'immeuble Schuman 3, situé au cœur du quartier Léopold de Bruxelles, Befimmo a signé deux nouveaux baux pour un total d'environ 2.500 m².

Befimmo a également conclu, en juillet 2016, un usufruit de 21 ans avec Interparking SA pour la prise en occupation de 4.646 m² dans l'immeuble Brederode 9 à partir du 1er novembre 2016.

Dans la zone décentralisée de Bruxelles, Befimmo a signé un bail avec Sopra Steria Benelux pour la prise en occupation de 2.607 m² dans l'immeuble Triomphe.

Au Grand-Duché de Luxembourg, dans l'immeuble Axento, KPMG a pris en occupation 3.060 m², comblant rapidement le vide laissé par BGL-BNP début 2016.

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 2015.

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

[5] Sur base du nombre de m² signés.

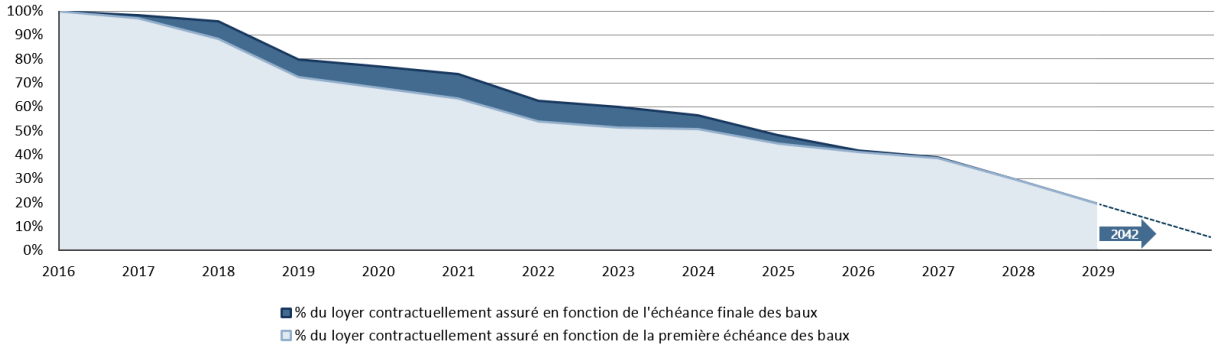
TAUX D'OCCUPATION[6]

Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location est en légère hausse et s'établit au 31 décembre 2016 à 94,79% (par rapport à 94,15% au 31 décembre 2015). Sur le total des immeubles de placement[7], le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2016 à 93,72% (par rapport à 92,64% au 31 décembre 2015).

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX[8]

La durée moyenne pondérée des baux s'établit à 8,07 ans au 31 décembre 2016, contre 8,60 ans au 31 décembre 2015. Il est à noter que, hors les immeubles Noord Building et WTC II, la durée moyenne pondérée des baux s'élèverait à 9,15 ans.

POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUELLEMENT ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ[9] (EN VERTU DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS) (EN %)



RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement[(a)]	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Rendement brut courant[(b)]	6,07%	6,19%	5,89%	5,90%
Rendement brut potentiel[(c)]	6,40%	6,58%	6,29%	6,32%

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

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

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

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

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

8 La durée moyenne pondérée des baux est la somme des (loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail) divisée par le loyer total en cours du portefeuille. Le loyer en cours est le loyer en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par les experts immobiliers.

9 Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2016.

TAUX DE RÉVERSION

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

Le taux de réversion des immeubles disponibles à la location s'établit à -9,50% au 31 décembre 2016 à (par rapport à -8,41% au 31 décembre 2015). Cette réversion doit être mise en perspective par rapport à la durée moyenne pondérée des baux de 8,07 ans. Il est à noter que, hors les immeubles Noord Building et WTC II, la réversion s'élèverait à -4,95%.

L'impact sur le loyer en cours au 31 décembre 2016 (soit 152,2 millions €) de la réversion négative potentielle des baux échéants dans les trois prochaines années s'élèverait à 8,5 millions €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings[10] présentées pour les trois prochains exercices ci-après (page 31) tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

[10] Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 de ce communiqué de presse.

4. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Befimmo entretient depuis de nombreuses années un dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes en vue d'améliorer constamment son positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable. Dans sa politique de Responsabilité Sociétale, elle a identifié **14 priorités** d'ordre environnemental, économique et social sur lesquelles elle se concentre. Ces dernières sont regroupées en **4 grands piliers : l'Environnement, l'Équipe, les Locataires et la Gouvernance**. La réponse à ces défis se traduit par des actions concrètes et des objectifs, quantifiables et mesurables, qui sont détaillés dans le Plan d'Actions Responsabilité Sociétale. Ce plan, préparé et revu annuellement, est publié sur le site internet de Befimmo.

Concrètement, tout au long de l'exercice 2016, Befimmo a continué ses efforts de diminution des consommations énergétiques (gaz, électricité et eau) et de production de déchets de ses immeubles, pour les aligner à des références de plus en plus élevés.

CHAÎNE DE VALEUR RESPONSABLE

Hormis ses activités récurrentes, Befimmo a poursuivi son travail d'analyse globale de sa **chaîne de valeur** afin de structurer et professionnaliser son système d'achats et d'évaluation des fournisseurs, tout en intégrant des critères environnementaux et sociaux. Pour répondre à cet objectif, Befimmo a réalisé en 2016, une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic[11] pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». Elle a ainsi organisé un premier workshop regroupant des parties prenantes internes et externes pour échanger sur les avantages et inconvénients des systèmes d'évaluation de la performance environnementale des systèmes constructifs et des matériaux de construction. En 2017, Befimmo souhaite continuer son analyse - de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes - en définissant des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs prioritairement pour les sous-catégories de la famille « chantier ».

INNOVATION ET ÉVOLUTION DES MODES DE TRAVAIL

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 progressivement 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.

Befimmo a d'ailleurs commencé par ses propres espaces de bureaux en offrant à son équipe, depuis fin 2016, un tout nouvel environnement de travail à la pointe pour répondre à ses besoins : un cadre de travail ouvert, lumineux, flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de son équipe.

---

[11] La matrice de Kraljic a été réalisée pour positionner chaque catégorie d'achats selon deux dimensions : (i) le risque évalué selon la position de l'acheteur vis-à-vis de ses fournisseurs et de la criticité du produit/service et (ii) le niveau de dépenses du produit/service.

REPORTING ET ENGAGEMENT LONG TERME

Quelques mois après la signature de la COP21, relatif à l'accord de Paris sur la limitation du réchauffement climatique, Befimmo a également adhéré au Global Compact[12] et soutient ainsi les Nations Unies concernant le respect des droits de l'Homme, des normes internationales du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption. Parallèlement, Befimmo a aligné son Plan d'Actions sur 6 des 17 objectifs[13] de Développement Durable (ODD) publiés par les Nations Unies « dans un but de transformer notre monde ».

Tout comme les années précédentes, Befimmo a participé aux enquêtes CDP[14] et GRESB[15], soutenus par un très grand nombre d'investisseurs institutionnels internationaux, répondant ainsi aux questions liées à sa Responsabilité Sociétale et plus spécifiquement aux émissions carbones liées à ses activités. Les résultats remarquables ont positionné Befimmo en tant que « Leadership » (CDP) et « Green Star » (GRESB).

En 2017, Befimmo souhaite aller encore plus loin au niveau de sa politique et de son reporting Responsabilité Sociétale, et ainsi (i) passer du GRI-G4 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 GIEC[16] 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.

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

---

12 https://www.unglobalcompact.org/

13 http://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/

14 Carbon Disclosure Project.

15 Global Real Estate Sustainability Benchmark.

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

5. RAPPORT FINANCIER

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions émises[(a)]	*25 579 214*	*23 021 293*
Nombre d'actions non détenues par le groupe	*25 579 214*	*23 021 293*
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	*23 692 223*	*22 198 549*
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 401,35	1 265,29
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,78	54,96
EPRA NAV[(b)] (en € par action)	55,49	54,91
EPRA NNNAV[(b)] (en € par action)	54,30	54,30
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[(c)] (en %)	-0,29%	1,16%
Résultat net (en € par action)	3,82	4,41
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,89
Coût moyen (annualisé) de financement[(d)] (en %)	2,26%	2,66%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	3,66[(e)]	3,99
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	44,65%	48,37%
Loan-to-value[(f)] (en %)	42,33%	45,66%
Return sur fonds propres[(g)] (en € par action)	3,69	4,43
Return sur fonds propres[(g)] (en %)	6,79%	8,29%

(a) L'augmentation du nombre d'actions émises est expliquée par les 2.557.921 nouvelles actions créées suite à l'augmentation de capital.

(b) Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 de ce communiqué de presse.

(c) Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ». Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 de ce communiqué de presse.

(d) Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.

(e) En tenant compte de la renégociation et la prolongation de deux lignes bancaires début 2017, la durée moyenne pondérée de la dette est de 4,51 années.

(f) 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 2 de ce communiqué de presse.

(g) Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice 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 2 de ce communiqué de presse.

VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DÉCEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.401,3 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 54,78 € par action, par rapport à 54,96 € par action au 31 décembre 2015.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2015	**54,96**	**1 265,3**	**23 021 293**
Solde de dividende de l'exercice 2015		-19,8	
Autres éléments du résultat global – écarts actuariels sur obligations de pension		- 0,2	
Augmentation de capital		127,3	
Frais d'augmentation de capital		- 3,0	
Acompte sur dividende de l'exercice 2016		-58,7	
Résultat net au 31 décembre 2016		90,4	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2016	**54,78**	**1 401,3**	**25 579 214**

EPRA NAV ET NNNAV

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Valeur intrinsèque	**1 401 349**	**1 265 295**
Valeur intrinsèque (en € par action)	**54,78**	**54,96**
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	184	173
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	17 753	- 1 359
EPRA NAV	**1 419 287**	**1 264 109**
EPRA NAV (en € par action)	**55,49**	**54,91**
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 17 753	1 359
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 12 621	- 15 461
EPRA NNNAV	**1 388 912**	**1 250 007**
EPRA NNNAV (en € par action)	**54,30**	**54,30**

RÉSULTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE[17]

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat locatif net	137 037	139 510
Résultat locatif net hors lissage	*136 442*	*137 963*
Lissage des gratuités/concessions	*595*	*1 547*
Charges immobilières nettes[(a)]	-14 257	-12 808
Résultat d'exploitation des immeubles	**122 780**	**126 702**
Frais généraux	-10 447	-9 930
Autres revenus et charges d'exploitation	- 596	-1 675
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**111 738**	**115 098**
Marge opérationnelle[(a)]	***81,5%***	***82,5%***
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 154	967
Résultat immobilier net[(a)]	**112 892**	**116 064**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-22 131	-27 637
Impôts	-2 364	-1 459
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers[(a)]	**88 397**	**86 968**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 121	10 984
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19 112	- 25
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	**2 009**	**10 959**
Résultat net	90 406	97 927
EPRA earnings	87 243	86 282
Résultat net (en € par action)	**3,82**	**4,41**
EPRA earnings (en € par action)	**3,68**	**3,89**

[(a)] *Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.*

[17] À partir du 31 décembre 2016 Befimmo ne publie plus l'indicateur « Résultat net courant » dans le reporting de ses résultats et se focalise dorénavant sur les indicateurs clés « EPRA earnings » et « Résultat net ».

EPRA EARNINGS

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat net IFRS	**90 406**	**97 927**
Résultat net IFRS (en € par action)	**3,82**	**4,41**
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 3 163	- 11 645
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 21 121	- 10 984
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 1 154	- 967
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	138
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	19 112	167
EPRA earnings	**87 243**	**86 282**
EPRA earnings (en € par action)	**3,68**	**3,89**

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE DE LA SOCIÉTÉ

Le périmètre de la Société, au niveau du portefeuille immobilier, a été modifié durant l'exercice 2016 suite aux événements suivants :

- les cessions des immeubles Chênée et Jean Dubrucq à Bruxelles ;
- l'intégration dans le portefeuille, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de l'immeuble Gateway.

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par l'émission de 2.557.921 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en septembre 2016.

ANALYSE DU RÉSULTAT NET

Le **résultat locatif net « Like-for-Like »**[18] est stable (-0,37%) par rapport à l'année passée. L'impact lié au départ et à l'arrivée de locataires, ainsi que l'impact de l'indexation se compensent globalement.

Le **résultat locatif net** est cependant en baisse de 2,5 millions €. Cette baisse s'explique principalement par :

- le fait qu'aucune indemnité de départ anticipé n'a été enregistrée en 2016 (contre +0,9 million € au cours de l'exercice 2015) ;
- l'immeuble Guimard, qui fait l'objet d'une rénovation lourde, alors qu'il générait encore un loyer de 0,84 million € durant l'exercice 2015 ;
- d'un effet unique lié à la prise en cours du bail de 27,5 ans dans la nouvelle Tour Paradis alors que le bail de l'ancien immeuble, entretemps démoli, était encore en cours jusqu'au 31 mars 2015 (-1,04 million €) ;
- les cessions des immeubles Chênée et Jean Dubrucq en 2016 et Stassart et Izegem en 2015 (-0,3 million €).

[18] Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.

En outre, la réorganisation du chantier de l'immeuble Gateway suite aux attentats qui ont eu lieu à l'aéroport de Bruxelles en mars 2016 a entraîné un retard de trois mois de la prise en cours du bail conclu avec Deloitte.

Les **charges immobilières nettes** passent de -12,8 millions € à -14,3 millions € (soit +1,4 million € ou +11,3% par rapport à l'exercice 2015). Cette évolution est principalement liée d'une part à l'impact unique de la perception, lors de l'exercice 2015, d'une indemnité de départ anticipatif et, d'autre part, à l'augmentation des frais commerciaux résultant du nombre de baux signés au cours de l'exercice 2016.

Le **résultat d'exploitation des immeubles** qui en résulte s'élève à 122,8 millions € en 2016 contre 126,7 millions € en 2015.

L'évolution de l'**EPRA Like-for-Like Net Rental Growth** en 2016 est de -0,29%.

Les **frais généraux** sont en légère hausse et passent de 9,93 millions € en 2015 à 10,45 millions € en 2016. Cette hausse s'explique principalement par des frais liés aux systèmes d'information.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** s'établissent à -0,6 million € en 2016 contre -1,7 million € en 2015. Cette variation est principalement liée à l'impact du retraitement, conformément aux normes IFRS, des concessions et gratuités locatives octroyées intégrées dans les revenus (+1 million €).

Une **plus-value globale** de 1,2 million € a été réalisée lors de la cession de deux immeubles (Chênée et Jean Dubrucq).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements) s'élève à +21,1 millions €, soit une hausse de +0,85%.

Le **résultat financier réalisé** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) passe de -27,6 millions € sur l'exercice 2015 à -22,1 millions € sur l'exercice 2016. L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 1.072,4 millions € en 2016 contre 1.087,4 millions € pour 2015. La forte baisse des charges financières s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt moyens de marché (hors marge), le remboursement d'un « retail bond » de 110 millions € arrivé à terme en décembre 2015, et par la restructuration de certains produits de couverture réalisé en 2015. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2016 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,30%). Le coût moyen (annualisé) de financement s'établit 2,26% contre 2,66% un an auparavant.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** s'établit à -19,1 millions € contre un montant proche de 0 sur l'exercice 2015. La juste valeur des actifs et passifs financiers est en baisse malgré la récente tension sur les taux d'intérêts long terme.

La hausse des **impôts** (+62%) s'explique par l'enregistrement d'une provision pour risques fiscaux divers couvrant trois exercices (1,2 million €).

Le **résultat net** qui résulte de l'ensemble des éléments repris ci-dessus s'élève à 90,4 millions € au 31 décembre 2016 par rapport à 97,9 millions € au 31 décembre 2015.

L'**EPRA earnings** s'élève à 87,2 millions € et est en hausse de 1,1% par rapport à l'exercice précédent.

L'**EPRA earnings par action** s'établit à 3,68 € au 31 décembre 2016 contre 3,89 € fin décembre 2015. Il est à noter que le nombre moyen d'actions est en hausse de 1.493.674 par rapport à l'année 2015, suite à l'émission de nouvelles actions dans le cadre l'augmentation de capital de septembre 2016 et du dividende optionnel de décembre 2015.

BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

(en millions €)	31.12.2016	31.12.2015
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 511,7	2 388,3
Autres actifs	101,4	111,9
Total actifs	**2 613,1**	**2 500,2**
Capitaux propres	1 401,3	1 265,3
Dettes financières	1 098,0	1 123,9
non courant	538,7	659,4
courant[a]	559,2	464,5
Autres dettes	113,7	111,0
Total capitaux propres & passifs	**2 613,1**	**2 500,2**
LTV	**42,33%**	**45,66%**

[a] *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.*

STRUCTURE FINANCIÈRE

La Société met en place les financements nécessaires en temps opportun tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.

FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Augmentation de capital de 127 millions €

En septembre 2016, Befimmo a clôturé avec succès une augmentation de capital pour un montant brut de 127 millions €.

Autres financements

Dans le cadre de son programme global de financement, Befimmo a, au cours de l'année 2016, réalisé plusieurs opérations :

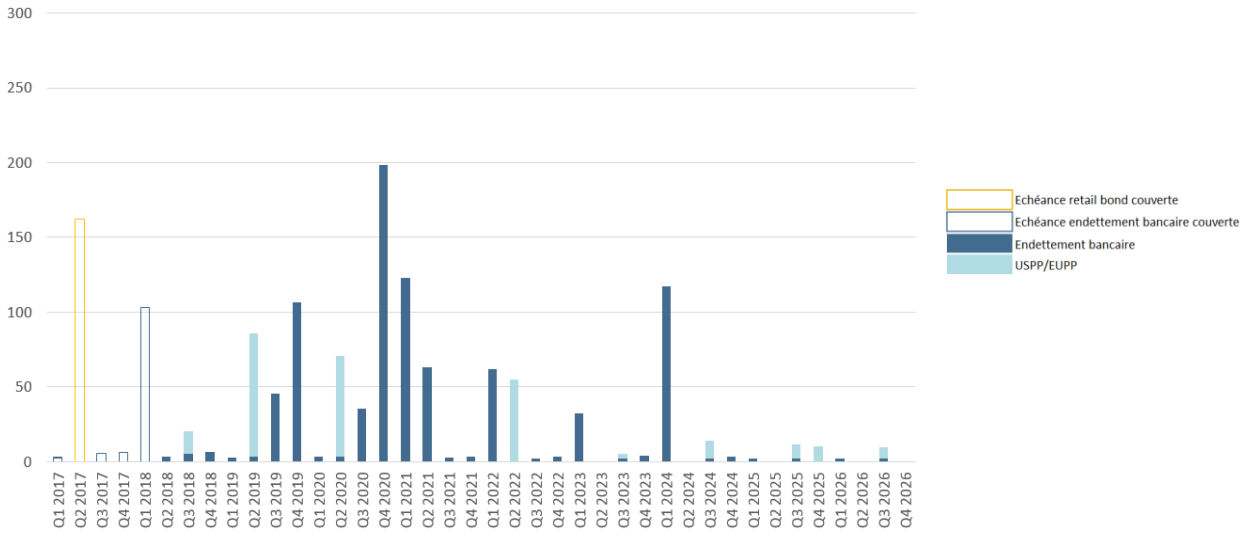
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire portant sur un montant de 100 millions € sur 5 ans ;
- signature de deux lignes de financement bancaire pour 50 millions € sur 5 ans et 40 millions € sur 3 ans ; et
- réalisation d'un placement privé de dette pour un montant de 7,25 millions € sur 10 ans.

Début 2017, Befimmo a également réalisé les opérations 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.

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 2018.

ÉCHÉANCES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS PAR TRIMESTRE (EN MILLIONS €)



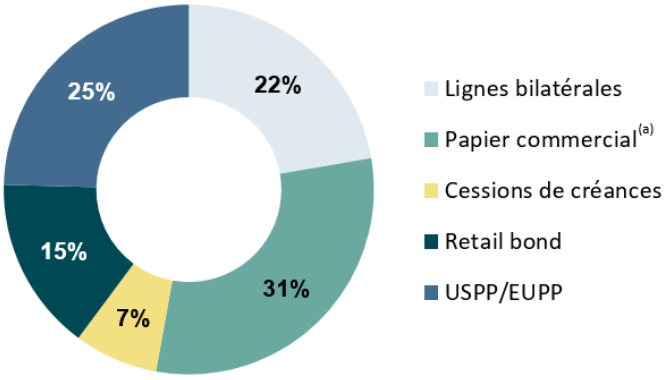
PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2016, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.333,9 millions € (dont 68,2% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.063,4 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- un ratio d'endettement de 44,65%[19] ;
- un ratio LTV de 42,33%[20] ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 3,66 années (et de 4,51 années en tenant compte de la renégociation et la prolongation de deux lignes bancaires début 2017) ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 72,1% du total de la dette ;
- un coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,26% sur l'année, se comparant à 2,66% pour l'exercice 2015.

[19] Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
[20] Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

REPARTITION DE L'ENDETTEMENT



[a] Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 26 mai 2016, 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 31 décembre 2016, pour des émissions à court terme à concurrence de 325 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 COLLAR[21], 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 99,3%[22] au 31 décembre 2016. Le ratio de couverture reste supérieur à 80% jusqu'au quatrième trimestre de 2018 inclus et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2020 inclus.

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

- l'acquisition de deux IRS couvrant les périodes (i) de novembre 2016 à octobre 2025 (25 millions €) et (ii) de juin 2017 à novembre 2026 (25 millions €) ;
- la prolongation d'un IRS existant dont l'échéance initiale était prévue fin 2017 de 8 années complémentaires pour un notionnel de 30 millions €.

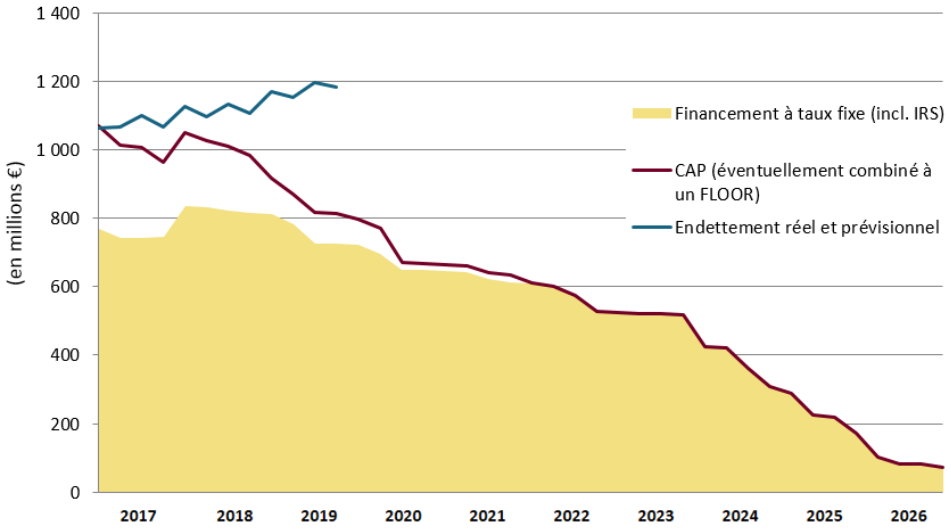
Début 2017, Befimmo a restructuré deux IRS portant sur un notionnel initial total de 35 millions €, en déplaçant leur maturité à début 2027 et en portant leur notionnel total à 50 millions €.

---

21 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).

22 Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale.

Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (en millions €)



Moyenne annuelle		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAP	Notionnel (en millions €)	264	190	94	47	20	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	51	50	22	20	20	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	750	827	761	679	631	578	521	379	225	85
	Taux moyen[a] (en %)	1,05%	0,97%	0,99%	1,03%	1,01%	0,95%	0,86%	0,86%	0,86%	0,91%

[a] *Taux fixe moyen hors marge de crédit.*

6. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO

Lors de sa réunion du 14 février 2017, le Conseil d'administration de Befimmo SA a pris acte de la démission de Madame Van Overstraeten en sa qualité d'Administrateur de Befimmo SA.

Le Conseil a décidé de coopter, sous réserve de l'accord de la FSMA, Madame Barbara De Saedeleer en tant qu'Administrateur indépendant, afin de pourvoir au remplacement de Madame Annick Van Overstraeten, à partir du 14 février 2017. Sa nomination définitive sera proposée à la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Mme Barbara De Saedeleer (1970) est titulaire d'un bachelor en marketing et d'un diplôme de Business and Financial Studies, avec une spécialisation en quantitative business economics, de la Vlekho de Bruxelles. Elle a commencé sa carrière en 1994 dans le Corporate Banking chez Paribas Banque Belgique (devenue par la suite Artesia Banque et Dexia Banque Belgique) où elle est ensuite devenue Regional Director Corporate Banking pour la Flandre orientale. Elle a rejoint Omega Pharma en 2004 en tant que Group Treasury Manager et ensuite Head of Finance. Elle a été nommée CFO d'Omega Pharma de 2007 à 2016. Mme De Saedeleer est Managing Director de la société de consultance BDS Management SPRL, spécialisée en conseil financier et stratégique pour entreprises.

Befimmo tient à remercier Madame Annick Van Overstraeten pour sa contribution aux travaux du Conseil d'administration.

7. ACTION BEFIMMO

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions émises	*25 579 214*	*23 021 293*
Nombre d'actions non détenues par le groupe	*25 579 214*	*23 021 293*
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	*23 692 223*	*22 198 549*
Cours le plus haut (en €)	61,20	69,70
Cours le plus bas (en €)	48,60	53,59
Cours de clôture (en €)	53,36	55,00
Nombre d'actions traitées[(a)]	16 916 343	20 379 355
Volume moyen journalier[(a)]	65 822	79 607
Vélocité du flottant[(a)]	87%	116%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	94%	89%
Dividende brut[(b)] (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut[(c)]	6,47%	6,27%
Return sur cours[(d)]	3,88%	-2,92%

(a) *Source: Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.*
(b) *Soumis à un précompte mobilier de 27% jusqu'en décembre 2016 et de 30% à partir de janvier 2017.*
(c) *Dividende brut divisé par le cours de clôture.*
(d) *Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice 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.*

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Dans un contexte de marchés financiers volatiles, l'action Befimmo a connu des fluctuations relativement importantes au cours de l'exercice 2016.

Elle a clôturé le 31 décembre 2016 à 53,36 € contre 55,00 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2016 (3,45 € brut par action), et de la participation à l'augmentation de capital, elle a offert un return sur cours de 3,88% sur un an. Sur 21 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 7,31%[23].

Il est à noter que le nombre total d'actions émises de Befimmo est passé de 23.021.293 à 25.579.214 au cours de l'exercice, soit une augmentation de 11,11%, suite à la création, en septembre 2016, de 2.557.921 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital.

Au 31 décembre 2016, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -2,60%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élèvait à 1.364.906.859 €.

Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 65.822 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 87,10%.

8. DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2016

DISTRIBUTION DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Comme annoncé en octobre 2016, Befimmo a procédé au versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2016 à partir du 21 décembre 2016.

Cet acompte sur dividende s'élevait à 2,55 € brut par action existante avant l'augmentation de capital du 27 septembre 2016 (soit 1,8615 € net par action) et a été payé en espèces sur présentation du coupon n° 32.

SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2016

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 25 avril 2017 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2016, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,90 € brut[24] par action.

Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende et porte, comme prévu, le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action.

---

[23] En tenant compte du réinvestissement du dividende brut (source : KBC Securities).

[24] Soumis à un précompte mobilier de 30%.

9. CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE 2017

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2016	le vendredi 24 mars 2017
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016	le mardi 25 avril 2017
Mise en paiement du solde[(a)] du dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°33	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*le mercredi 3 mai 2017*
- Date d'arrêté (Record date)	*le jeudi 4 mai 2017*
- Mise en paiement	*à partir du vendredi 5 mai 2017*
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2017	le jeudi 11 mai 2017[(b)]
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2017	le mercredi 19 juillet 2017[(b)]
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2017	le jeudi 26 octobre 2017[(b)]
Mise en paiement de l'acompte[(c)] sur dividende de l'exercice 2017 sur présentation du coupon n°34	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*le mardi 19 décembre 2017*
- Date d'arrêté (Record date)	*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[(b)]
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[(a)] du dividende de l'exercice 2017 sur présentation du coupon n°35	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*le mercredi 2 mai 2018*
- Date d'arrêté (Record date)	*le jeudi 3 mai 2018*
- Mise en paiement	*à partir du vendredi 4 mai 2018*

(a) Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.
(b) Publication après clôture de la bourse.
(c) Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

10. PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE[25]

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision des EPRA earnings budgétés pour les années 2017, 2018 et 2019 sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux données reprises dans le communiqué.

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

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

PERSPECTIVES D'EPRA EARNINGS

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 30%[26] du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre[27], ainsi que des cessions d'immeubles (devenus non-stratégiques) qui sont envisagées en 2017 (pour environ 3,96 millions € sur base de la juste valeur au 31 décembre 2016 des immeubles concernés, représentant un loyer en cours annuel de 0,2 million € au 31 décembre 2016). Elles ne tiennent donc pas compte de nouvelles acquisitions ou d'éventuels nouveaux investissements, à l'exception toutefois des projets prévus. Par conséquent, aucune hypothèse de croissance n'est reprise dans les projections.

---

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

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

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

HYPOTHESES

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

	Réalisé	Hypothèses		
	2016	2017	2018	2019
Hypothèses externes				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	2,09%	1,81%	1,50%	1,60%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,30%	-0,33%	-0,25%	0,09%
Hypothèses internes				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,91%	1,87%	1,50%	1,60%
Taux de perception des loyers[(a)]	91,43%	93,67%	90,20%	86,08%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,26%	2,17%	2,16%	2,23%
Nombre total d'actions en fin d'exercice	**25 579 214**	**25 853 277**	**26 130 276**	**26 400 590**

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

- *Les taux d'indexation appliqués sur les loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan à 5 ans publié en juin 2016 et mise à jour des perspectives à court terme en décembre 2016).*
- *Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par deux institutions financières belges importantes et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2017.*
- *Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2016) ou budgété (2017 et suivantes) sur le revenu potentiel.*
- *Le coût moyen (annualisé) de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'achat d'instruments de couvertures.*

Hypothèses immobilières

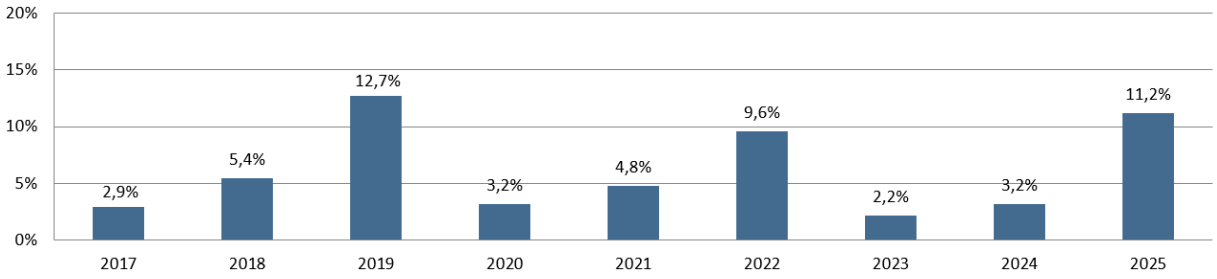
Au-delà des tendances générales de marché, Befimmo a intégré dans ses perspectives les caractéristiques propres à ses immeubles, principalement en termes de situation locative du portefeuille (notamment la durée résiduelle d'occupation), de réversion potentielle des loyers et de degré de vétusté des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

Échéances des baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1ère échéance possible) sur les contrats signés au 31 décembre 2016. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2016. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année[28].

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

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

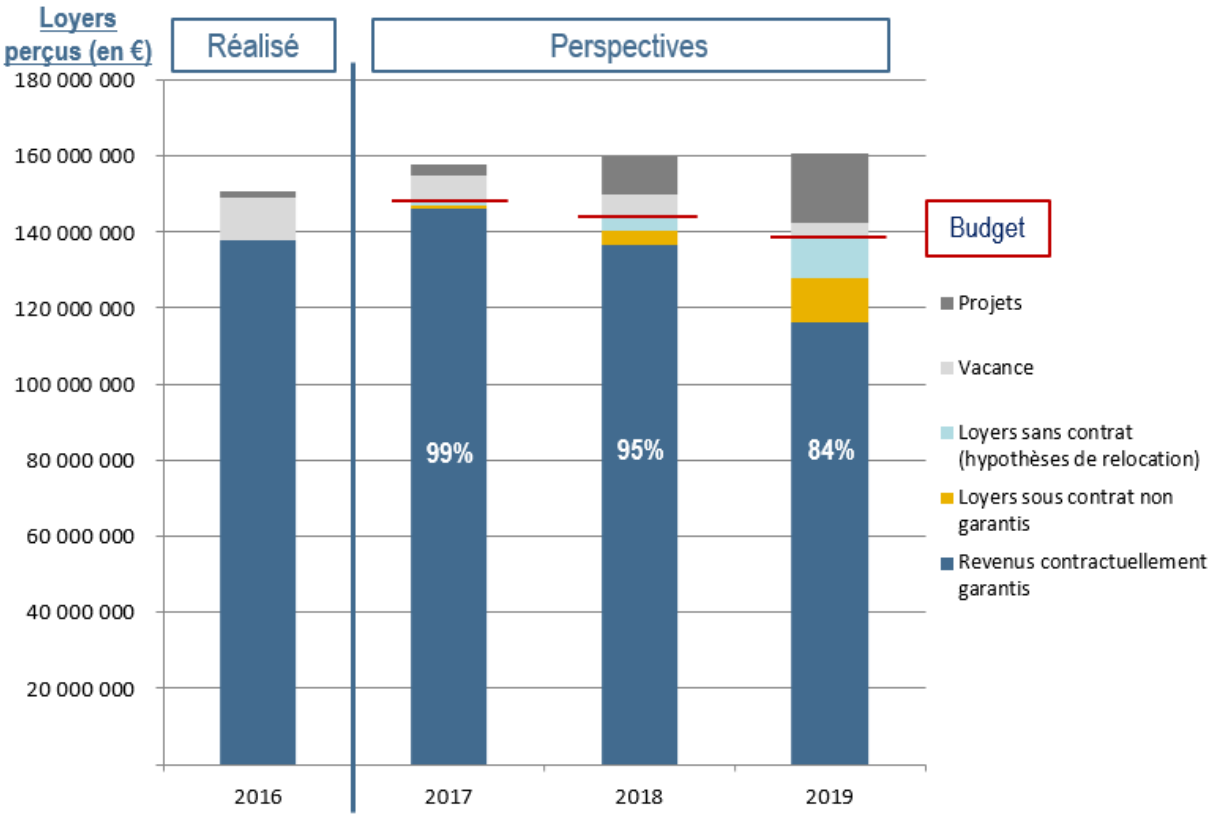


Revenus contractuellement sécurisés

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

À titre d'exemple, pour l'exercice 2017 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 99%. Pour cette même année, 1% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation. Notons également que le potentiel de loyer sur les surfaces vacantes (représenté en gris dans le graphique) est évalué sur base de la valeur locative estimée.

Revenus contractuellement sécurisés



Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

	Surfaces locatives	Localisation	Type	Perspectives (en millions €) 2017	2018	2019
Ikaros Business Park[(a)]	10 500 m²[(a)]	Bruxelles, périphérie	Rénovation	6,1	4,1	0,6
Guimard	5 500 m²	Bruxelles CBD, Léopold	Rénovation	8,6		
Brederode Corner	6 500 m²	Bruxelles CBD, centre	Rénovation	4,0	7,8	1,5
Eupen - Rathausplatz 2 à 10	7 200 m²	Wallonie	Rénovation et construction	5,4	5,6	3,0
Paradis Express	21 000 m²	Wallonie, Liège	Construction	2,3	12,1	24,7
Quatuor Building	60 000 m²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	2,9	22,2	44,0
WTC II	49 400 m²	Bruxelles CBD, Nord	Redéveloppement	7,4	8,2	13,7
WTC IV	53 500 m²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	2,6	2,6	4,7
Investissements énergétiques et autres				15,7	2,4	2,3
Total				**54,8**	**65,0**	**94,5**

(a) Phases I, III, IV.

TABLEAU PRÉVISIONNEL D'EPRA EARNINGS

(en milliers €)	Réalisé 2016	Perspectives 2017	2018	2019
Revenus locatifs	137 752	147 872	144 124	138 163
Charges relatives à la location	- 715	- 930	- 939	- 950
Résultat locatif net	**137 037**	**146 942**	**143 184**	**137 214**
Charges immobilières nettes	-14 257	-12 855	-7 951	-11 143
Résultat d'exploitation des immeubles	**122 780**	**134 087**	**135 233**	**126 070**
Frais généraux de la Société	-10 447	-12 611	-12 577	-12 667
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	- 596	-2 730	-2 251	64
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**111 738**	**118 746**	**120 405**	**113 467**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-22 131	-22 081	-22 354	-23 427
Impôts	-2 364	-1 598	-1 599	-1 599
EPRA earnings	**87 243**	**95 067**	**96 452**	**88 442**
EPRA earnings (en € par action)	**3,68**	**3,71**	**3,73**	**3,38**
Nombre moyen d'actions	*23 692 223*	*25 591 195*	*25 865 386*	*26 142 093*

PRÉVISION DE DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2017

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2017 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de l'ordre de 3,71 € par action.

Toutes choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 €[29] par action pour l'exercice 2017. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2017 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2018. Sur base du cours de bourse de 53,36 € et sur base de la valeur intrinsèque de 54,78 € au 31 décembre 2016, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,47% sur cours de bourse et de 6,30% sur valeur intrinsèque.

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

[29] Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

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

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

La juste valeur de son portefeuille a été évaluée au 31 décembre 2016 à 2.511,7 millions €.
La Société s'attache à la fois à valoriser son portefeuille actuel et à saisir toute opportunité d'investissement qui s'avère créatrice de valeur pour ses actionnaires.

Cotée sur Euronext Brussels depuis sa création, Befimmo développe une stratégie visant à optimaliser ses résultats dans la durée.

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

Informations complémentaires :
Befimmo SA
Caroline Kerremans | IR & External Communication Manager
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles
Tél. : 02/679.38.13 | Fax : 02/679.38.66
Email : c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

11. ANNEXE 1

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ (EN MILLIERS €)

		31.12.16	31.12.15
I.	(+) Revenus locatifs	137 752	140 063
III.	(+/-) Charges relatives à la location	- 715	- 553
RÉSULTAT LOCATIF NET		**137 037**	**139 510**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	5 727	7 486
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 932	29 188
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28 421	-28 009
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	253	646
RÉSULTAT IMMOBILIER		**144 529**	**148 820**
IX.	(-) Frais techniques	-8 526	-9 787
X.	(-) Frais commerciaux	-1 558	- 911
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 049	-5 235
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	-2 592	-2 494
XIII.	(-) Autres charges immobilières	-5 024	-3 691
	(+/-) Charges immobilières	**-21 749**	**-22 118**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**122 780**	**126 702**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	-10 447	-9 930
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 596	-1 675
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		**111 738**	**115 098**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 154	967
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 121	10 984
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**134 013**	**127 048**
XX.	(+) Revenus financiers	1 608	1 066
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	-20 759	-25 288
XXII.	(-) Autres charges financières	-2 980	-3 415
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19 112	- 25
	(+/-) Résultat financier	**-41 243**	**-27 662**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**92 770**	**99 386**
XXV.	(-) Impôts des sociétés	-2 364	-1 459
	(+/-) Impôts	**-2 364**	**-1 459**
RÉSULTAT NET		**90 406**	**97 927**
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)		**3,82**	**4,41**
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables		- 153	131
RÉSULTAT GLOBAL		**90 253**	**98 058**

BILAN CONSOLIDÉ (EN MILLIERS €)

ACTIF		31.12.16	31.12.15
I.	**Actifs non courants**	**2 573 948**	**2 459 828**
A.	Goodwill	14 494	14 552
C.	Immeubles de placement	2 511 658	2 387 806
D.	Autres immobilisations corporelles	2 465	997
E.	Actifs financiers non courants	43 801	54 809
F.	Créances de location-financement	1 530	1 664
II.	**Actifs courants**	**39 104**	**40 406**
A.	Actifs détenus en vue de la vente	-	484
B.	Actifs financiers courants	2 911	1 814
C.	Créances de location-financement	133	131
D.	Créances commerciales	19 995	21 226
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	11 568	12 996
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	153	215
G.	Comptes de régularisation	4 344	3 540
TOTAL DE L'ACTIF		**2 613 052**	**2 500 234**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		31.12.16	31.12.15
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**1 401 349**	**1 265 295**
I.	**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère**	**1 401 349**	**1 265 295**
A.	Capital	357 871	323 661
B.	Primes d'émission	792 641	702 548
C.	Réserves	219 134	198 497
D.	Résultat net de l'exercice	31 702	40 589
PASSIFS		**1 211 703**	**1 234 939**
I.	**Passifs non courants**	**564 325**	**674 530**
A.	Provisions	257	-
B.	Dettes financières non courantes	538 747	659 360
	a. Établissements de crédit	242 093	209 080
	c. Autres	296 654	450 280
	Émissions obligataires	-	*161 910*
	EUPP	*111 092*	*103 813*
	USPP	*183 206*	*182 809*
	Garanties reçues	*2 356*	*1 749*
C.	Autres passifs financiers non courants	25 321	15 169
II.	**Passifs courants**	**647 378**	**560 410**
A.	Provisions	3 831	2 239
B.	Dettes financières courantes	559 239	464 547
	a. Établissements de crédit	72 261	70 797
	c. Autres	486 978	393 750
	Émissions obligataires	*161 978*	-
	Billets de trésorerie	*325 000*	*393 750*
C.	Autres passifs financiers courants	15	-
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	44 774	56 483
E.	Autres passifs courants	5 588	4 920
F.	Comptes de régularisation	33 932	32 221
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**2 613 052**	**2 500 234**

12. ANNEXE 2

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 sommes 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, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominal 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 €)	31-12-16	31-12-15
Intérêts payés	24 212	28 942
Intérêts payés annualisés (A)	24 212	28 942
Dettes financières nominales annualisés (B)	1 072 370	1 087 415
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	**2,26%**	**2,66%**

LOAN-TO-VALUE

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Dettes financières nominales (A)	1 063 413	1 090 683
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	153	215
I. C. Immeubles de placement (D)	2 511 658	2 387 806
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	484
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	**2 511 658**	**2 388 290**
Loan-to-value (A-B)/C	**42,33%**	**45,66%**

RÉSULTAT LOCATIFS NET EN « LIKE-FOR-LIKE »

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat locatif net (A)	137 037	139 510
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	530	1 596
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	490	1 392
Résultat locatifs net en « Like-for-Like » (A-B-C)	**136 017**	**136 522**

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

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat net (A)	90 406	97 927
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	21 121	10 984
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-19 112	- 25
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	**88 397**	**86 968**

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

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat financier (A)	-41 243	-27 662
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-19 112	- 25
Moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers: close-out costs (C)	-	- 142
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)	**-22 131**	**-27 495**

RÉSULTAT IMMOBILIER NET

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	111 738	115 098
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 154	967
Résultat immobilier net	**112 892**	**116 064**

MARGE OPÉRATIONNELLE

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	111 738	115 098
Résultat locatif net (B)	137 037	139 510
Marge opérationnelle (A/B)	**81,5%**	**82,5%**

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

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	- 596	-1 675
Dépréciation du goodwill (B)	-	- 138
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	**- 596**	**-1 536**

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
IV. Récupération de charges immobilières	5 727	7 486
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 932	29 188
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	-28 421	-28 009
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	253	646
IX. Frais techniques	-8 526	-9 787
X. Frais commerciaux	-1 558	- 911
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 049	-5 235
XII. Frais de gestion immobilière	-2 592	-2 494
XIII. Autres charges immobilières	-5 024	-3 691
Charges immobilières nettes	**-14 257**	**-12 808**

13. ANNEXE 3

TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA[30]

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

EPRA EARNINGS

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat net IFRS	**90 406**	**97 927**
Résultat net IFRS (en € par action)	**3,82**	**4,41**
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 3 163	- 11 645
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 21 121	- 10 984
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 1 154	- 967
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	138
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	19 112	167
EPRA earnings	**87 243**	**86 282**
EPRA earnings (en € par action)	**3,68**	**3,89**

EPRA COST RATIO[31]

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	**-25 419**	**-23 280**
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 715	- 553
Charges immobilières nettes	-14 257	-12 808
XIV. (-) Frais généraux de la société	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 596	-1 675
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	595	1 547
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	138
EPRA costs (charges directes sur vides inclues) (A)	**-25 419**	**-23 280**
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	4 049	5 235
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	**-21 370**	**-18 045**
I. (+) Revenus locatifs	137 752	140 063
Revenu locatif brut (C)	**137 752**	**140 063**
EPRA cost ratio (charges directes sur vides inclues)[(a)] (A/C)	**18,45%**	**16,62%**
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues)[(a)] (B/C)	**15,51%**	**12,88%**

[(a)] *Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.*

[30] Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2015 en page 59. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

[31] Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'« Analyse du résultat net » en page 18 du présent communiqué.

EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Valeur intrinsèque	**1 401 349**	**1 265 295**
Valeur intrinsèque (en € par action)	**54,78**	**54,96**
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	184	173
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	17 753	- 1 359
EPRA NAV	**1 419 287**	**1 264 109**
EPRA NAV (en € par action)	**55,49**	**54,91**
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 17 753	1 359
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 12 621	- 15 461
EPRA NNNAV	**1 388 912**	**1 250 007**
EPRA NNNAV (en € par action)	**54,30**	**54,30**

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

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 511 658	2 388 290
À exclure:		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 66 327	- 157 386
Immeubles détenus en vue de la vente	-	- 484
Immeubles disponibles à la location	2 445 330	2 230 420
À inclure:		
Abattement des frais de transaction estimés	61 997	56 422
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	**2 507 327**	**2 286 842**
Revenus locatifs bruts annualisés	148 028	138 692
À exclure:		
Charges immobilières[(a)]	- 6 402	- 6 464
Revenus locatifs nets annualisés (A)	**141 626**	**132 228**
À inclure:		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1 764	1 593
- Loyer futur relatif aux contrats signés	2 410	1 292
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	**145 801**	**135 113**
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	**5,65%**	**5,78%**
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	**5,81%**	**5,91%**

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

EPRA VACANCY RATE

(en milliers €)	31.12.2016	31.12.2015
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	8 372	8 805
Valeur locative estimée (VLE) (B)	146 673	138 743
EPRA taux de vacance des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	**5,71%**	**6,35%**

EPRA LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH

Secteur	31.12.2016						31.12.2015						Évolution
(en milliers €)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement[1]	Revenus locatifs nets totaux[2]	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement[1]	Revenus locatifs nets totaux[2]	Immeubles détenus sur 2 années consécutives
Bruxelles CBD et assimilé	77 672	285			- 214	77 743	77 619	- 4			593	78 208	0,07%
Bruxelles décentralisé	3 333		80			3 413	2 173		105			2 278	53,37%
Bruxelles périphérie	7 112					7 112	6 859					6 859	3,69%
Wallonie	9 112		- 3		234	9 343	8 835		636[3]		231	9 702	3,13%
Flandre	28 312				16	28 329	28 854		145		217	29 215	-1,88%
Luxembourg ville	3 452					3 452	5 031					5 031	-31,39%
Total	128 993	285	77	-	36	129 391	129 371	- 4	886	-	1 041	131 294	-0,29%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux:													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)						- 2						- 2	
- Une indemnité de résiliation anticipée d'un bail en 2015												1 194	
Autres charges immobilières						**- 6 608**						**- 5 784**	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						**122 780**						**126 702**	

1. *Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.*
2. *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.*
3. *Y inclus le revenu locatifs net de l'ancienne tour Paradis à Liège (437 milliers €), détruite au cours de l'année 2016.*