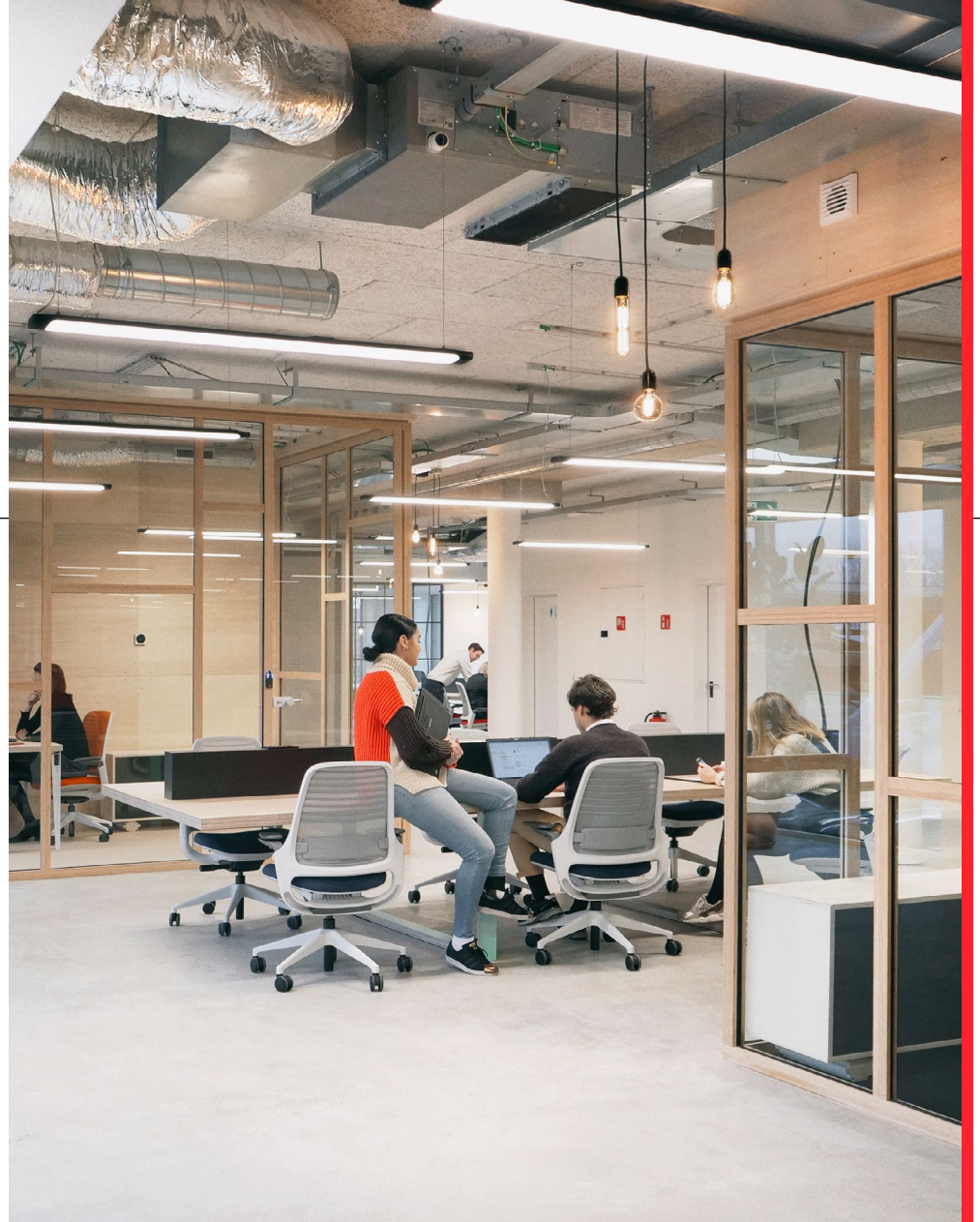

RAPPORT DE GESTION

Facteurs de risque

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE 146

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 148

PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS 150

PRINCIPAUX RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE 152

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION 153

À propos de ce chapitre

Ce chapitre couvre les risques identifiés comme étant susceptibles d'affecter la Société. Les risques et les impacts décrits tiennent déjà compte des mesures que la Société a prises pour les anticiper et atténuer leur impact potentiel. Faire des affaires implique une prise de risques. Il n'est pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société. La situation économique et financière mondiale 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 Financier Annuel et ne reflète que les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels la Société est confrontée.

Facteurs de risque

Nous présentons tout d'abord les risques liés à la stratégie, ensuite les risques liés à l'activité, les risques financiers, les risques ESG et enfin les risques réglementaires. Dans chaque catégorie, les risques sont classés par ordre d'importance du risque résiduel, en fonction de la probabilité de leur survenance et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur la Société.

La liste n'est pas exhaustive : il peut y avoir d'autres risques inconnus, improbables ou non spécifiques, ou qui ne sont pas susceptibles d'avoir un impact négatif sur la Société, ses activités ou sa situation financière.

STRATÉGIQUE (S)	PORTEFEUILLE IMMOBILIER (P)	FINANCIER (F)	ESG (E)	RÉGLEMENTATION (R)
Nouveaux modes de travail (S1)	Juste valeur des immeubles (P1)	Liquidité financière (F1)	Changement climatique (E1)	Non-conformité des immeubles à la réglementation en vigueur (R1)
Vide locatif (S2)	Couverture d'assurance inadéquate (P2)	Évolution des marges de crédit (F2)	Risque environnemental (E2)	Statut de FIIS (R2)
Activité de (re)développement (S3)	Dégradation et obsolescence des immeubles (P3)	Évolution des taux d'intérêt (F3)	Risque social (E3)	
Concentration sectorielle (S4)	Inflation et déflation (P4)	Obligations contenues dans les contrats de financement (F4)		
Concentration géographique (S5)				
Défaillance financière des locataires (S6)				

Principaux risques liés à la stratégie

Description de risque	Impact potentiel
S1. RISQUE LIÉ AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL	
L'occupation des surfaces de bureaux gagne en flexibilité et en mobilité. Les progrès technologiques facilitent la transition d'un mode de fonctionnement statique et «séquentiel» à des environnements d'entreprise plus dynamiques. Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents et stimuler l'intelligence collective. Ce risque a été exacerbé par la pandémie, qui a accéléré le changement des modes de travail (davantage de travail à domicile). Le business model du coworking a le vent en poupe. Au 31 décembre 2022, le portefeuille de Befimmo est composé de près de 100% d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking. Les revenus en tant qu'opérateur immobilier représentent 88% des revenus locatifs et ceux de l'activité de coworking 12%.	Les locataires louant moins de mètres carrés par employé peuvent entraîner une baisse du taux d'occupation des immeubles. Voir S2 pour l'effet d'une augmentation du vide locatif des immeubles. Les environnements de bureaux traditionnels ne répondent plus aux attentes, ce qui peut conduire à des investissements plus important pour rendre les immeubles attractifs au regard des nouvelles exigences des utilisateurs (voir S3 et P3). Augmentation des investissements pour prévenir les cyberattaques.
S2. RISQUE LIÉ AU VIDE LOCATIF	
Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande et par une évolution de la nature de la demande. La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux : - Risque de perte et/ou de baisse de revenus ; - Risque de réversion négative des loyers ; - Risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité ; - Risque de baisse de la juste valeur des immeubles. Au 31 décembre 2022, la durée moyenne pondérée des baux en cours et futurs de Befimmo jusqu'à la prochaine échéance des immeubles de placement était de 9,5 ans. Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location au 31 décembre 2022 était de 95,3%, contre 95,5% au 31 décembre 2021. RAPPORT IMMOBILIER, P.25	Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 31 décembre 2022, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,7 million € sur le résultat d'exploitation de ses immeubles, de -0,06 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,06% sur le ratio d'endettement. Coûts directs liés au vide locatif, à savoir les charges et taxes sur immeubles non loués. Ils sont estimés sur une base annuelle à 1,9 million €, ce qui représente environ 1,4% du total des revenus locatifs. Charges plus élevées pour la commercialisation des biens disponibles à la location. Baisse de la juste valeur des immeubles (voir P1).

Description de risque	Impact potentiel
S3. RISQUE LIÉ AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT	
Risque lié à la rénovation ou la (re)construction d'immeubles. En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou d'une reconstruction. Dans ce cadre, Befimmo est exposée à des risques liés : - Aux changements dans les méthodes de travail et les exigences des locataires entre l'obtention des permis et la commercialisation de l'immeuble ; - Au choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés, etc.) ; - À des retards possibles dans l'obtention des permis ; - À la construction (coût, retard, dommages environnementaux et problèmes d'organisation, conformité, etc.). PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT, P.39 Au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles concernés par les projets mentionnés représente 16% de la juste valeur totale du portefeuille.	Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget. Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif. Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité. Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.
S4. RISQUE DE CONCENTRATION SECTORIELLE	
Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles).	Sensibilité, en termes d'occupation (S2) et de valorisation du portefeuille (P1), à l'évolution du marché immobilier de bureaux et de coworking.
S5. RISQUE DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE	
Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il se compose d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son hinterland économique (73,4%[1] du portefeuille au 31 décembre 2022).	Sensibilité à l'évolution du marché bruxellois de l'immobilier de bureaux et de coworking en termes de valorisation (P1) et d'occupation (S2) du portefeuille, qui se caractérise par une présence importante d'institutions européennes et d'activités liées.
S6. RISQUE DE DÉFAILLANCE FINANCIÈRE DES LOCATAIRES	
Risques liés à la défaillance financière des locataires, ainsi que le non-paiement du loyer et des charges locatives. En 2022, 99,6% des loyers dus pour 2022 ont été perçus. LOCATAIRES, P.35 ÉTATS FINANCIERS - NOTE 33A RISQUE DE CRÉDIT, P.188	Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et au vide locatif inattendu.

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

Principaux risques liés au portefeuille immobilier

Description de risque	Impact potentiel
P1. RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	
Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille. Risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans des segments de marché où le nombre limité de transactions fournit peu de points de comparaison, ce qui est dans une certaine mesure le cas dans les zones Décentralisées et la Périphérie de Bruxelles (5,4%[1] du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de province belges. Risque couru en cas d'augmentation de la vacance locative (S2). CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR, P.52	Impact sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement[2] et de LTV[3] de la Société. Impact sur la capacité de distribuer un dividende 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'émission. AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES), P.110 ÉTATS FINANCIERS - FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS, P.211 Sur la base des données au 31 décembre 2022, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -27,5 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,02 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,44% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,44% sur le ratio LTV.
P2. RISQUE LIÉ À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE	
Risque d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, touchant les immeubles de Befimmo notamment en raison de l'émergence d'événements imprévus liés au changement climatique (par exemple, inondations, feux de forêt, etc.) (E1). PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO, P.37	Coûts de remise en état de l'immeuble affecté. Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble (P1) suite à la résiliation du bail des espaces non utilisés, et donc une vacance locative inattendue (S2).
P3. RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES	
Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes. La stratégie de rotation des actifs de Befimmo vise à cristalliser la valeur d'un bien immobilier à un moment optimal dans le cycle de vie de l'actif. IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO, P.49 Au 31 décembre 2022, 88% du portefeuille consolidé était ainsi couvert par un contrat de maintenance ou un contrat omnium[4] avec «garantie totale».	Vacance locative (S2). Investissements nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences réglementaires (R1) et les attentes des locataires (S1).

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.
2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
3. Loan-to-value (LTV) = (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.
4. Ces accords couvrent les réparations et le remplacement à l'identique d'un certain nombre d'équipements techniques (CVC, électricité, ascenseurs, etc.) afin de maintenir l'installation en bon état de fonctionnement et d'assurer le maintien des performances.

Description de risque	Impact potentiel
P4. RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION	
Risque de déflation sur ses revenus, car les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé belge. Conformément à l'usage, 97,2%[1] des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l'effet d'une éventuelle indexation négative : - 30,0% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base ; - 67,2% comportent une clause ayant pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 2,8%, ne prévoit pas de plancher. Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.	L'impact de l'ajustement des loyers peut être estimé à 1,3 million € sur une base par pourcentage de variation de l'indice santé.

LIVIN

1. Sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2022.

Principaux risques financiers

Description de risque	Impact potentiel
F1. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE	
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. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement par financement bancaire contracté auprès de neuf institutions (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (groupe CM-CICI), Société Générale, Deutsche Bank AG, BNP Paribas S.A. et J.P. Morgan SE) s'établissait à 98%, représentant 2.092,7 millions € de lignes de crédit disponibles. Le solde fait l'objet de plusieurs placements privés en Europe. Au 31 décembre 2022, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non utilisées à concurrence de 816 millions €, en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses besoins de financement (notamment liés à ses investissements) et à maintenir en permanence un montant défini de lignes confirmées non utilisées dans l'optique de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement (au sens de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014) s'élevait à 46,9% (la limite légale étant de 65%) par rapport à 43,1% au 31 décembre 2021. Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois. STRUCTURE FINANCIÈRE, P.108	Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Vente d'actifs à des conditions non optimales.
F2. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT	
Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges évoluent notamment en fonction de l'appétit pour le risque sur les marchés financiers et des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite «Bâle IV») et du secteur des assurances (réglementation dite «CRD IV»). Elles traduisent la perception du profil de risque crédit de la Société.	Augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net. En 2023, un montant de 1,5 milliard € devra être refinancé. Une augmentation des marges de 10 points de base aura un impact de 1,5 million €.

Description de risque	Impact potentiel
F3. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT	
Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers. Endettement total au 31 décembre 2022 : - Une dette de 529,7 millions € (soit 41,5% de la dette totale) est financée à taux fixes (conventionnels ou définis via des IRS) ; - Le solde, soit 746,6 millions €, est financé à taux variables, dont 100 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP). Un solde de 50,7% de la dette totale est donc non couvert. Les contreparties bancaires pour les instruments de couverture sont : BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC. Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement de la Société était de 46,9% et son ratio LTV de 43,1%. Une variation des taux d'intérêt et des taux de change entraîne une variation de la valeur des actifs et passifs financiers enregistrés à leur juste valeur. Au 31 décembre 2022, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture est de 110,2 millions €. Au 31 décembre 2022, une partie de la dette de Befimmo (96%) a été contractée à des taux variables. Cela signifie que la valeur de la dette ne fluctuera pas en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.	Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net. En l'absence de couverture, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché serait une augmentation estimée à 3,2 millions € des charges financières (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2022). Grâce aux couvertures prévues au 31 décembre 2022, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché augmenterait les charges financières d'un montant estimé à 1,6 million € (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2022). Une variation des taux d'intérêt pourrait également avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille. Si les courbes de taux Euro avaient été inférieures de 0,5% aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2022, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -21,8 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur se serait élevée à 20,6 millions €.
F4. RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS DES CONTRATS DE FINANCEMENT	
Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés prématurément, dans le cas où la Société ne respecterait pas les engagements (ou autres obligations) qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de ratios financiers. Il peut également s'agir d'un défaut croisé. Risque de pénalité en cas de résiliation anticipée des contrats. Lorsque la Société effectue une opération de financement sur un marché étranger, elle est soumise à une législation et à des contreparties qu'elle connaît moins bien.	Si un contrat de financement est compromis, la Société pourrait devoir conclure d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou vendre certains actifs à des conditions défavorables.

Principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

Description de risque	Impact potentiel
E1. RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Risque physique : - Événements météorologiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) ; - Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.). ***Risque de transition :*** - Augmentation du coût des ressources (eau, énergie) et des matériaux et techniques de construction (par exemple, recours à la géothermie, etc.) ; - Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes en matière de durabilité (efficacité énergétique, coût du carbone, circularité, etc.). CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.69 CONTRIBUER À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, P.75	Détérioration des immeubles (P3) et diminution potentielle de la valeur des immeubles (P1). Interruption ou ralentissement des chantiers de construction (S3). Obsolescence des immeubles (P3) et diminution potentielle de la valeur des immeubles (P1). Investissements supplémentaires qui entraînent des coûts plus élevés pour la Société dans les projets en cours. Exigences supplémentaires pour accéder au financement (F1).
E2. RISQUE ENVIRONNEMENTAL	
Lors des chantiers de construction, il existe un risque de pollution de l'eau et du sol lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc. Il existe également un risque de pollution de l'air dû aux émissions de poussières, de particules fines, etc. Les projets de (re)développement peuvent avoir un impact sur la biodiversité en raison de la perte de végétation due à l'imperméabilisation des sols. CONTRIBUER À LA PRÉVENTION ET LE CONTRÔLE DE LA POLLUTION, P.78 CONTRIBUER À LA PROTECTION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ, P.79	Impact négatif sur la réputation de la Société et risque de litige. Perte de reconnaissances (certifications, etc.).
E3. RISQUE SOCIAL	
Malgré les politiques et procédures (par exemple, la charte, le code d'éthique, le code de conduite pour les fournisseurs, etc.) qu'elle a mises en place, Befimmo ne peut pas totalement exclure le risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques de la Société. Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe. PRENDRE SOIN DE L'ÉQUIPE ET DE LA COMMUNAUTÉ, P.87 DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.112	Impact négatif sur la réputation de la Société.

Principaux risques liés à la réglementation

Description de risque	Impact potentiel
R1. RISQUE LIÉ À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE	
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 en vigueur.	Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.). Diminution de la juste valeur de l'immeuble (P1). Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect des normes de sécurité). Influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.
R2. RISQUE LIÉ AU STATUT DE FIIS	
Risque de non-respect du régime de Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés (FIIS)[1]. Risque de modifications futures défavorables de ce régime, le rendant moins attrayant.	Perte de son enregistrement sur la liste des FIIS détenue par le SPF Finances et du bénéfice du régime de transparence fiscale des FIIS. Conséquences fiscales défavorables de la sortie du statut de FIIS.

1. Veuillez noter que cela ne s'applique pas aux filiales de Befimmo qui n'ont pas de statut de FIIS.