



Rapport Financier
Annuel 2017



Open minds, open spaces.

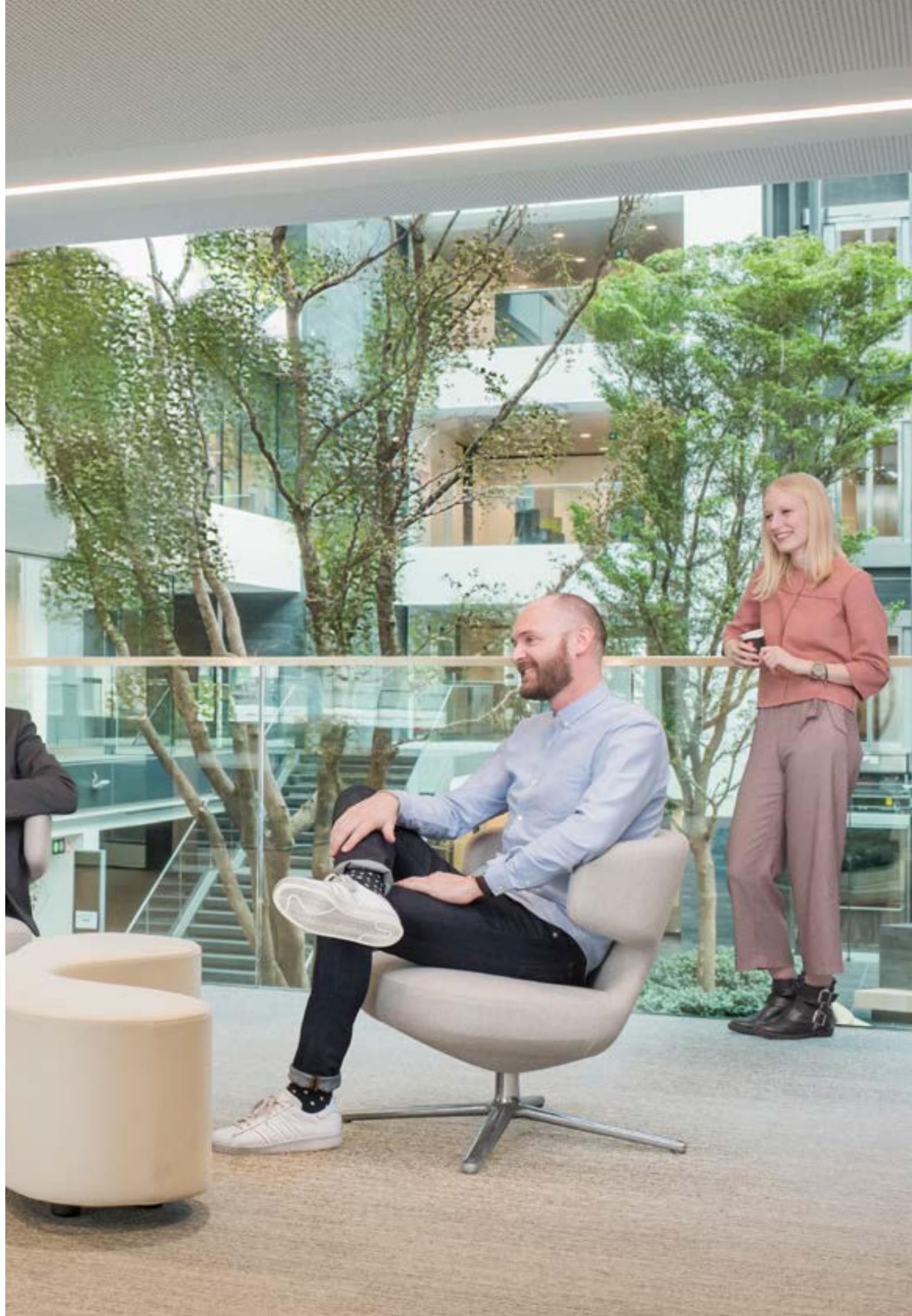


Dans ce Rapport Financier Annuel 2017, Befimmo présente avec fierté sa nouvelle identité ! Ce nouvel élan reflète une évolution initiée il y a quelques années déjà.

Befimmo élargit sa mission et sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser. Nos clients actuels et futurs trouveront en Befimmo le partenaire qui leur offre des environnements de travail flexibles, des services et des réseaux d'entreprise. En bref, beaucoup plus qu'une simple surface de bureaux.

Nos bâtiments, nos bureaux, nos espaces de coworking et de réunions sont tous imaginés et développés avec un seul objectif : faire du travail une expérience productive et agréable. Que vous soyez indépendant, start-up, PME, grande entreprise ou institution, vous trouverez chez Befimmo les espaces pour vous déployer. Nous les appelons « Environnements Befimmo ».

Befimmo. Open minds, open spaces.



2017

RAPPORT FINANCIER ANNUEL SUR LES COMPTES SOCIAUX ET SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017 PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 24 AVRIL 2018 ET ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LE 2 MARS 2018

Ce Rapport Financier Annuel est établi en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

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

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 GRI Standards¹.

En l'absence de référentiel normalisé pour les indicateurs immobiliers, Befimmo a entrepris au cours de l'exercice 2017 une analyse critique des méthodes de calcul de ses principaux indicateurs, accompagnée par le consultant PwC. Befimmo calcule dorénavant ses indicateurs sur base de définitions légèrement adaptées telles que décrites dans l'Annexe II du présent Rapport. Les indicateurs au 31 décembre 2016 ont été retraités sur la base des nouvelles définitions. Les indica-

teurs immobiliers concernés sont identifiés avec une note de bas de page lors de la première mention dans ce Rapport.

Depuis le 3 juillet 2016, les directives « Alternative Performance Measures (APM) »² de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application. Les APM reprises dans ce Rapport sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention de l'APM dans ce Rapport. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans les Annexes III de ce Rapport et sont publiés sur le site internet de Befimmo.

Dans le cadre de l'évolution stratégique, les informations liées à la Responsabilité Sociétale de Befimmo sont dorénavant totalement intégrées dans l'ensemble de ce Rapport et ne sont donc plus publiées dans un chapitre séparé. Les indicateurs RSE sont rassemblés dans le GRI Content Index en page 216 ».

☰ « Reporting et reconnaissances »

🌐 <http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/alternative-performance-measures>

Au fil des pages, des icônes explicatives sont utilisées :

➔ « Marché »

Cette icône fait référence à un chapitre ou à une page spécifique dans ce Rapport pour de plus amples informations.

? Glossaire

Cette icône fait référence au glossaire qui se trouve en annexe de ce Rapport, en page 202.

🌐 www.befimmo.be

Cette icône fait référence au site internet de Befimmo pour de plus amples informations.

☰ RSE

Cette icône fait référence aux fiches RSE, publiées sur le site internet de la Société.

1. www.globalreporting.org

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

Befimmo en un coup d'œil

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), est un opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de qualité, centres de réunions et lieux de coworking. Ces Environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

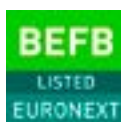
Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses occupants des espaces de bureaux contemporains et les services qui y sont associés dans des immeubles durables tant en termes d'architecture que de localisation et de respect de l'environnement.

En créant de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à 2,5 milliards €, comprend une centaine d'immeubles pour une surface globale de plus de 900.000 m².

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2017, sa capitalisation boursière est de 1,4 milliard €. Befimmo entend offrir à ses actionnaires un dividende solide et un rendement en adéquation avec son profil de risque.

→ « Mission et stratégie, en page 14 »

→ « Rapport immobilier, en page 26 »



Bâtiments durables, espaces contemporains de bureaux et une offre large et cohérente de services, contribuent à faire de Befimmo un des acteurs de référence en environnements de qualité de travail.



Table des matières

03	—	Befimmo en un coup d'œil
05	—	Mot du Président et du CEO
08	—	Rapport de gestion
09	—	Chiffres clés 2017
12	—	Historique de Befimmo
14	—	Mission, valeurs et stratégie
22	—	Événements marquants de l'exercice 2017
24	—	Projets en cours
26	—	Rapport immobilier
26		Situation géographique du portefeuille de Befimmo
28		Services et facilités
30		Indicateurs immobiliers
35		Marchés immobiliers de bureaux
42		Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo
46		Performance environnementale et énergétique
54		Conclusions de l'expert immobilier coordinateur
56	—	Rapport financier
56		Résultats financiers
60		Structure financière
63		Affectation du résultat (comptes statutaires)
66	—	EPRA Best Practices
76	—	Événement marquant survenu après la clôture
77	—	Perspectives et prévision de dividende
84	—	Befimmo en bourse
84		Action Befimmo
86		Dividende de l'exercice 2017
87		Structure de l'actionariat
87		Calendrier de l'exercice 2018
88	—	Déclaration de gouvernance d'entreprise
118	—	L'équipe
128	—	États financiers
180	—	Facteurs de risques
192	—	Renseignements généraux
201	—	Annexes
202	—	Annexe I : Glossaire
208	—	Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers
209	—	Annexe III : Alternative Performance Measures
212	—	Annexe IV : Méthodologie
216	—	Annexe V : L'index du Contenu GRI
222	—	Annexe VI : Rapport d'Assurance limitée

Mot du Président et du CEO



Benoît De Blicq | CEO

Alain Devos | Président du Conseil d'administration

Open minds, open spaces : une nouvelle identité, bien plus que des mots. Cette évolution est le signe extérieur d'une profonde évolution de notre approche des affaires initiée il y a quelques années déjà.

Sur base des objectifs de Développement Durable des Nations Unies, toute l'équipe de Befimmo s'est organisée pour réfléchir, en intelligence collective, proactivement aux questions sociétales les plus importantes de notre champ d'actions et en a défini les axes stratégiques : une mobilité respectueuse de l'environnement, une adéquate intégration des immeubles dans la ville, des espaces de travail en symbiose avec le monde du travail, la poursuite du dialogue avec toutes nos parties prenantes, l'exemplarité contributive d'une évolution positive de la société et la pertinence de l'utilisation des ressources en application des principes de l'écoconception et de l'économie circulaire à chaque phase du cycle de vie des immeubles. Cette approche intègre une volonté d'innovation qui permettra d'anticiper les besoins et les attentes de nos occupants.

Nos locataires font eux-mêmes face à une évolution rapide de leur modèle d'entreprise. Nous voulons être à l'écoute de leurs attentes en matière de flexibilité, d'accessibilité, de convivialité, de facilités et services, de participation à une communauté, de multifonctionnalité, de respect de l'environnement, toutes thématiques auxquelles nous sommes tous sensibles.

Conscients de ces enjeux, les occupants choisissent désormais un partenaire immobilier capable de leur apporter des solutions au-delà du simple choix d'un immeuble. Befimmo est ce partenaire.

Notre nouveau logo, doté d'une fenêtre ouverte sur le monde extérieur, reflète l'interaction entre l'équipe Befimmo et le monde dans lequel elle agit. C'est la réalité, très motivante, de notre entreprise.

Conscients de ces enjeux, les occupants choisissent désormais un partenaire immobilier capable de leur apporter des solutions au-delà du simple choix d'un immeuble. Befimmo est ce partenaire.

Preuve en est le partenariat stratégique que nous avons scellé avec Silversquare, premier opérateur belge de centres de coworking. Nul doute que le modèle du coworking se développera rapidement, autant pour les entreprises qui souhaitent profiter de l'effet dynamique d'un réseau et de l'esprit d'innovation, que pour les « self employed », les start-ups et les petites entreprises, de plus en plus nombreuses, qui trouveront énormément de valeur ajoutée à rompre leur isolement et à travailler en communauté.

En tant qu'opérateur de coworking, associé à un spécialiste précurseur du modèle en Belgique, Befimmo se positionne dans ce nouveau marché en forte croissance, se différencie de la concurrence par le savoir-faire en animation de communauté et accélère son développement vers ce que sera le bureau du futur. Un premier espace de 4.000 m² s'ouvrira en avril 2018 à Bruxelles dans notre immeuble Triomphe, choisi pour son excellente localisation à proximité des universités de Bruxelles et du tout nouvel hôpital Chirec. Les prochains espaces sont déjà en préparation de manière à offrir rapidement un réseau à nos locataires et nos futurs clients.

Parlons également de notre action au sein de l'association Up4North (www.labnorth.be) dont Befimmo est une initiatrice des plus actives. Elle a pour mission de donner une nouvelle impulsion à l'Espace Nord qui évolue progressivement mais sensiblement de « bureaux monofonctionnels classiques » vers un quartier multifonctionnel et bouillonnant. Un espace de discussion et de réflexion (Café North) y est ouvert aux parties prenantes. Une école d'urbanisme, des bureaux d'architecture, des artistes, des start-ups s'installent dans des espaces (Lab North) que nous avons mis temporairement à leur disposition dans notre Tour 1 du WTC.

Le quartier Nord, desservi par la Gare du Nord et situé dans le prolongement du centre historique de Bruxelles, se transformera ainsi progressivement en véritable quartier de ville, agréable, vivant et convivial. Tout comme d'ailleurs notre projet de reconversion de l'îlot WTC Tours 1 et 2, en complexe multifonctionnel. Nous vous reviendrons régulièrement sur ce sujet puisqu'à présent le compte à rebours du départ prévu en fin d'année 2018 de son occupant, l'État belge, est bien lancé.

Quant à l'Administration de la Communauté flamande, elle a quitté en début d'année, comme prévu, son immeuble « Noord Building ». Nous avons obtenu tous les permis pour notre projet Quatuor qui le remplacera et qui est pré-loué pour un tiers de ses surfaces. Les travaux de démolition / reconstruction viennent de débiter. La livraison du tout nouvel immeuble est prévue vers la mi-2020.

Pour l'exercice 2017, Befimmo affiche de solides résultats tant au niveau de son EPRA earnings (cash-flow) de 3,74 € par action, supérieur aux prévisions (3,63 €), que de son résultat net (5,32 € par action) en très forte hausse grâce à la plus-value réalisée sur la cession opportuniste du complexe Brederode et à une stabilité globale des valeurs (fair value IAS 40) du portefeuille.

L'année 2017 a connu de beaux succès en matière de prise en occupation tant de nos immeubles en exploitation (Central Gate, Axento, Blue Tower, Media, etc.) qu'en projet (Quatuor). De manière plus générale, Befimmo a conclu de nouveaux baux ou reconduit des baux en cours pour 58.400 m² alors que le take-up global du marché s'est élevé à 381.305 m².

Toujours attentive aux opportunités de croissance à potentielle valeur ajoutée, Befimmo a étoffé son portefeuille par l'immeuble de caractère « Arts 56 » situé le long du Pentagone bruxellois à hauteur de la place du Trône. Il contribue déjà au cash-flow depuis le début de 2018.

Ces résultats nous permettent de proposer à l'Assemblée générale du 24 avril prochain un solde de dividende de 0,86 € brut par action. Après l'acompte de 2,59 € brut par action payé au mois de décembre 2017, le dividende de l'année s'élèvera comme anticipé à 3,45 € brut par action. Le return sur le cours de l'action en 2017 s'élève à 6,98%.

Quant au contexte international et à l'environnement économique qui en découle, nous étions préoccupés l'année dernière par la période d'incertitude qui s'ouvrait en Europe avec notamment les élections à venir en France, aux Pays-Bas et en Allemagne.

Un an plus tard, c'est dans un environnement économique bien plus positif que nous avançons avec confiance dans nos nouveaux projets de l'Espace Nord, le Quatuor et la reconversion de l'îlot WTC Tours 1 et 2. Leur grande qualité, la faible disponibilité immédiate d'immeubles « grade A » sur le marché bruxellois et la compétition intense mais relativement



Media | Bruxelles périphérie

Pour l'exercice 2017, Befimmo affiche de solides résultats tant au niveau de son EPRA earnings (cash-flow) de 3,74 € par action, supérieur aux prévisions (3,63 €), que de son résultat net (5,32 € par action).

limitée devraient accélérer leur prise en occupation par des corporates et institutions souhaitant faire leur mutation vers les « Smart Ways of Working » et désireuses de bénéficier de l'opportunité que nous leur offrons. Notre niveau d'endettement particulièrement bien maîtrisé nous permet en outre d'aborder ces projets avec sérénité quant à leur financement. Certes, l'arrivée en fin d'un premier cycle de vie, quasi simultanée, de ces deux grands immeubles de Befimmo, a, à périmètre constant, inévitablement une influence négative, mais temporaire, sur les EPRA earnings futurs.

À cet égard, il nous paraît important de réitérer nos messages de février et septembre¹ de l'année dernière. Sans que cela ne constitue un engagement, les importantes réserves distribuables dont Befimmo dispose pourraient compléter les EPRA earnings plus modérés pendant la période de redéveloppement de ces projets afin d'assurer la pérennité de la politique actuelle de dividende.

Pour l'exercice 2018, nous prévoyons à nouveau un dividende brut de 3,45 € par action.

Ainsi, pour l'exercice 2018, nous prévoyons à nouveau un dividende brut de 3,45 € par action.

Au nom du Conseil d'administration, du Comité de direction et de toute l'équipe qui nous entoure, nous vous remercions vivement pour la confiance que vous nous accordez et nous assurons de notre motivation et enthousiasme à relever les défis qui se présentent à nous.

Bruxelles, le 8 février 2018.

Benoît De Blicq
CEO

Alain Devos
Président du Conseil
d'administration

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 16 février 2017 et du 18 septembre 2017 (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).

Rapport de gestion

TABLE DES MATIÈRES

09	—	Chiffres clés 2017
12	—	Historique de Befimmo
14	—	Mission, valeurs et stratégie
22	—	Événements marquants de l'exercice 2017
24	—	Projets en cours
26	—	Rapport immobilier
26		Situation géographique du portefeuille de Befimmo
28		Services et facilités
30		Indicateurs immobiliers
35		Marchés immobiliers de bureaux
42		Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo
46		Performance environnementale et énergétique
54		Conclusions de l'expert immobilier coordinateur
56	—	Rapport financier
56		Résultats financiers
60		Structure financière
63		Affectation du résultat (comptes statutaires)
66	—	EPRA Best Practices
76	—	Événement marquant survenu après la clôture
77	—	Perspectives et prévision de dividende
78		Perspectives d'EPRA earnings
81		Tableau prévisionnel d'EPRA earnings
81		Description des rubriques du tableau prévisionnel d'EPRA earnings
82		Endettement et LTV
82		Prévision de dividende de l'exercice 2018
83		Rapport du Commissaire
84	—	Befimmo en bourse
84		Action Befimmo
86		Dividende de l'exercice 2017
87		Structure de l'actionnariat
87		Calendrier de l'exercice 2018
88	—	Déclaration de gouvernance d'entreprise
89		Principes
89		Structure de gestion
118	—	L'équipe

Chiffres clés 2017

EPRA earnings
3,74€
/action



Dividende brut
3,45€
/action

Taux d'occupation
94,44%



Durée moyenne
pondérée
des baux
jusqu'à la
prochaine
échéance

7,31
ans

Ratio LTV
39,61%



Juste valeur
du portefeuille



2 494,4 mio€

Émissions de CO₂e
(2016 vs 2017)
Électricité et chauffage

-10%

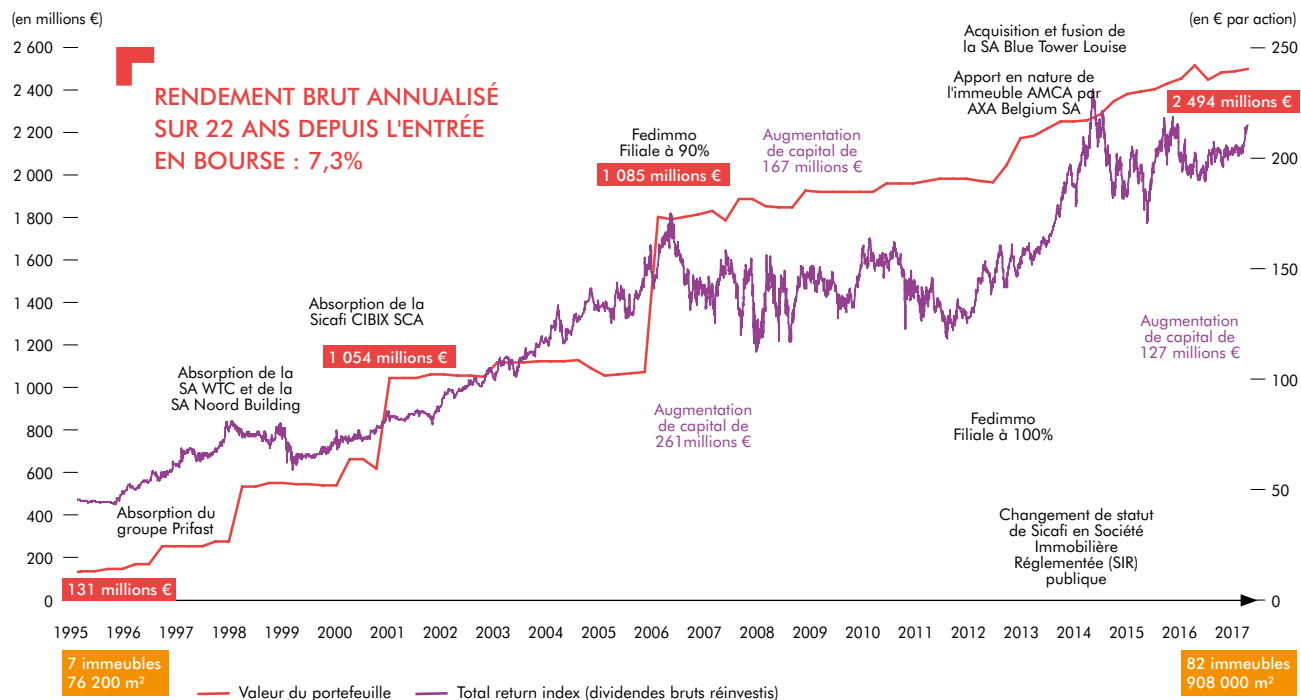


Motivation
de l'équipe

94%



Évolution de Befimmo depuis 1995 - Juste valeur du portefeuille et return de l'action



Reconnaitances



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Gold & Most Improved	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
	-	Silver	Silver	Bronze	Gold	Gold	Gold
	-	-	-	83B	95C	A ¹ Leadership	B Management
	-	56%	59%	70%	83% GreenStar	82% GreenStar	86% GreenStar

« Reporting et Reconnaitances »

- Nouveau système de notation (de A à D-) depuis 2016.
- Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers décrites à l'Annexe II du présent Rapport.
- Chiffres tels que publiés dans le Rapport Financier Annuel 2016.
- Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.
- Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'éleverait à 9,21 ans au 31 décembre 2016 et à 8,47 ans au 31 décembre 2017.
- Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la réversion s'éleverait à -4,99% au 31 décembre 2016 et à -5,90% au 31 décembre 2017.
- 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 plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
- 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 III du présent Rapport.
- Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices » à la page 66.
- 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 le chapitre « EPRA Best practices » à la page 66.
- Soumis à un précompte mobilier de 30% à partir de janvier 2017 (venant de 27%).
- Dividende brut divisé par le cours de clôture.
- 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.
- Pour de plus amples informations, veuillez consulter la méthodologie à l'Annexe IV de ce Rapport.

Chiffres clés immobiliers	31.12.2017	31.12.2016 Retraité ²	31.12.2016 ⁵	31.12.2015 ⁵
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 494,4	non retraité	2 511,7	2 388,3
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	94,44	92,22	94,79	94,15
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la prochaine échéance (en années) ⁴	7,31 ⁵	8,10 ⁵	8,07	8,60
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à l'échéance finale (en années) ⁴	7,88	8,61	8,67	9,23
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	6,19	5,95	6,07	6,19
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	6,52	6,41	6,40	6,58
Rendement brut courant des immeubles de placement (en %) ⁴	5,85	5,79	5,89	5,90
Taux de réversion des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	-10,78 ⁶	-9,53 ⁶	-9,50	-8,41

Chiffres clés financiers	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Valeur intrinsèque (en € par action)	56,63	54,78	54,96
Résultat net (en € par action)	5,32	3,82	4,41
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 448,50	1 401,35	1 265,29
Return sur fonds propres ⁷ (en € par action)	5,33	3,69	4,43
Return sur fonds propres ⁷ (en %)	9,85	6,79	8,29
Ratio d'endettement ⁸ (en %)	41,62	44,65	48,37
Loan-to-value ⁹ (en %)	39,61	42,33	45,66
Coût moyen de financement ¹⁰ (en %)	2,08	2,26	2,66
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,73	3,66	3,99

Chiffres clés EPRA	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
EPRA earnings ¹¹ (en € par action)	3,74	3,68	3,89
EPRA NAV ¹¹ (en € par action)	57,03	55,49	54,91
EPRA NNNNAV ¹¹ (en € par action)	56,35	54,30	54,30
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹¹ (en %)	5,82	5,65	5,78
EPRA Topped-up NIY ¹¹ (en %)	5,97	5,81	5,91
EPRA Vacancy rate (en %)	5,43	5,71	6,35
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ¹² (en %)	2,82	-0,29	1,16
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) ¹¹ (en %)	17,36	18,45	16,62
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides excluses) ¹¹ (en %)	15,77	15,51	12,88

Chiffres clés de l'action Befimmo	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cours de clôture (en €)	53,55	53,36	55,00
Dividende brut ¹³ (en € par action)	3,45	3,45	3,45
Rendement brut ¹⁴ (en %)	6,44	6,47	6,27
Return sur cours ¹⁵ (en %)	6,98	3,88	-2,92
Nombre d'actions émises	25 579 214	25 579 214	23 021 293
Nombre moyen d'actions pendant la période	25 579 214	23 692 223	22 686 945

Chiffres clés environnementaux ¹⁶	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Chauffage Consommation directe d'énergie normalisée (en kWh/m ²)	64,48	66,64	71,68
Électricité Consommation indirecte d'énergie			
Consommation commune (en kWh/m ²)	32,50	36,72	36,13
Consommation privative (en kWh/m ²)	43,33	44,19	44,44
Eau Consommation (en l/m ²)	254	266	266
CO ₂ e Émissions d'énergie directes et indirectes (en kg CO ₂ e/m ²)	14,21	15,83	16,62

- « Rapport immobilier, en page 26 »
- « Rapport financier, en page 56 »
- « EPRA Best Practices, en page 66 »
- « Befimmo en bourse, en page 84 »
- « Performance environnementale et énergétique, en page 46 »
- ? Glossaire
- ? Glossaire des indicateurs immobiliers

Historique de Befimmo



Triomphe | Bruxelles décentralisé

1998

- Absorption de la SA WTC et de la SA Noord Building

2007

- Augmentation de capital de 261 millions €

1995

- Naissance de Befimmo et introduction en bourse

2003

- Acquisition de l'immeuble Poelaert

2009

- Augmentation de capital de 167 millions €
- Première communication selon le Global Reporting Initiative (GRI)

1997

- Absorption du groupe Prifast

2001

- Absorption de la Sicafi CIBIX SCA

2006

- Acquisition de Fedimmo

2010

- Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2009 » pour le projet du Science-Montoyer
- Début de l'installation du télé-monitoring de consommation énergétique dans les immeubles du portefeuille
- Obtention de la première certification BREEAM Design
- Mise en place du Système de Gestion Environnementale (SGE) (certifié ISO 14001)

2008

- Acquisition des sièges régionaux de Fortis Banque à Anvers (Meirfree) et à Louvain (Vitalfree)
- Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2007 » pour le projet Empress Court



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise



Tour Paradis | Liège

2011

- Acquisition des actions de la SA Ringcenter
- Prix du « 2011 BREEAM Award Category Europe offices » pour le projet Froissant
- Obtention de la première certification PEB (Performance énergétique des Bâtiments)

2013

- Intégration des activités du property management
- Acquisition et fusion de la SA Blue Tower Louise et placement privé de 637.371 actions
- Apport en nature de l'immeuble AMCA par AXA Belgium SA et émission de 2.037.037 actions
- Recertification ISO 14001 du Système de Gestion Environnementale (SGE)
- Réalisation de la matrice de matérialité de Befimmo en vue d'une amélioration continue du positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable
- Première communication selon les nouvelles lignes directrices du GRI-G4 (Global Reporting Initiative)



Gateway | Bruxelles aéroport

2017

- Cristallisation de la valeur du complexe Brederode
- Silversquare @Befimmo : création d'une joint-venture avec Silversquare, leader belge du coworking
- Évolution de la stratégie, sur base des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, résultant à la priorisation des 6 axes stratégiques
- Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour le Rapport Financier 2016 (depuis 2010)

2016

- Augmentation de capital de 127 millions €
- « Best Futura Project Award » pour le projet Paradis Express au MIPIM

2012

- Transformation de la SCA en Société Anonyme
- Obtention de la première certification BREEAM Post Construction & In-Use
- Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2012 » pour le projet WTC 4

2015

- Acquisition de l'immeuble Gateway (Bruxelles aéroport), loué pour 18 ans à Deloitte à partir de 2016

2018

- Acquisition d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble Arts 56
- Passage du GRI-G4 aux GRI Standards



Arts 56 | Bruxelles Centre

2014

- Changement de statut de Sicafi en Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Livraison de la Tour Paradis à Liège, début du bail de 27,5 ans avec la Régie des Bâtiments
- Prix du meilleur rapport développement durable belge décerné par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE)

Mission, valeurs et stratégie

NOTRE MISSION

Rapidité, flexibilité et ouverture au changement : voici les éléments clés des entreprises inspiratrices pour leurs équipes et créatrices de valeur pour leurs clients et leurs actionnaires.

Partager, inspirer, changer, ... sont déterminants aujourd'hui et demain. Les bâtiments que nous achetons, rénovons, construisons, louons sont là pour durer. Notre stratégie s'est toujours basée sur l'anticipation des besoins de nos clients et la compréhension du monde du travail dans lequel nous vivons.

Nos équipes sont motivées, engagées, responsables, ouvertes et déterminées à développer le futur monde du travail. Notre optimisme, teinté de confiance en l'humain et notre rigueur dans l'exécution de nos tâches nous permettent de poursuivre la création de valeur.

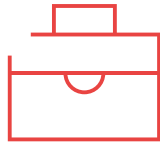
Notre mission est de fournir des surfaces de bureaux et aussi d'être partenaire de nos clients. Nos bâtiments deviennent des lieux d'expériences, de rencontres et d'échanges. Nous les appelons des « **Environnements Befimmo** ».

Nous ne subissons pas l'expérience du changement, nous en sommes l'acteur. Nous changeons les expériences de nos clients.

Open
minds,
open
spaces.



NOS VALEURS



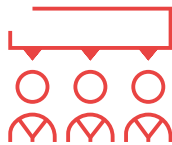
PROFESSIONNALISME

Nous accordons à chaque projet, quelle qu'en soit l'envergure, toute l'attention, la rigueur et la conscience professionnelle requise pour le mener à bien dans les règles de l'art.



ENGAGEMENT

L'attachement de l'équipe à Befimmo se traduit par un niveau d'implication élevé de chacun dans son travail, son équipe, ses projets.



ESPRIT D'ÉQUIPE

Solidaire et collégial, chaque membre de notre équipe est autant animé par la poursuite d'objectifs communs que par ses propres succès.



HUMANITÉ

Enthousiastes, nous exerçons nos métiers en privilégiant une approche résolument humaine, bienveillante, ouverte et respectueuse des individus.

BEFIMMO : ACTEUR DE RÉFÉRENCE POUR DES ESPACES DE TRAVAIL INSPIRANTS

Nous avons inscrit l'innovation au cœur de notre stratégie. Nous visons dès lors à anticiper les évolutions économiques, sociétales, environnementales et technologiques du marché. Nous apportons des réponses adéquates et concrètes aux besoins du monde de travail. Dans ce contexte, nous investissons dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères de qualité tels que la localisation, l'architecture, les services et le respect de l'environnement. Nous nous définissons comme une entreprise humaine, citoyenne, et responsable, et proposons à nos occupants des infrastructures qui allient efficacité et confort de travail. Nos immeubles font partie intégrante de l'écosystème urbain.

MODÈLE D'ENTREPRISE DYNAMIQUE



ENVIRONNEMENTS DE HAUTE QUALITÉ : BUREAUX, SALLES DE RÉUNIONS, COWORKING

Critères d'investissement responsables

- Une affectation (principalement) bureaux ;
- Une bonne localisation ;
- Une accessibilité optimale ;
- Une taille adéquate ;
- Des fondamentaux de qualité élevée ;
- Des immeubles flexibles ;
- Un potentiel de création de valeur.



STRATÉGIE FINANCIÈRE

- Financements les plus adaptés à la réalisation de sa stratégie, tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.
- Niveau de ratio LTV de l'ordre de 50%, en adéquation avec son profil « risk-adverse » dans un marché de bureaux aux fondamentaux relativement stables.
- Politique de couverture afin d'atténuer l'effet d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et l'EPRA earnings.





Nous exerçons notre métier dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec une expertise immobilière de plus de 20 ans, nous gérons toute la chaîne de valeur immobilière en interne. Les principes de la Responsabilité Sociétale sont au cœur de notre stratégie et sont traduits dans nos activités quotidiennes tant au niveau environnemental, économique que social.

BEFIMMO, RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR

Nous avons défini en 2017 une nouvelle feuille de route, co-construite avec nos parties prenantes internes et externes, dans laquelle la Responsabilité Sociétale est totalement intégrée dans la stratégie de l'entreprise. C'est une année d'évolution marquée par une volonté de s'aligner aux outils et cadres de références les plus ambitieux en termes de développement durable.

CONTEXTE

En 2013, Befimmo a élaboré une première matrice de matérialité, en conformité avec la méthode proposée par le Global Reporting Initiative (GRI). Cette matrice avait alors mené à la définition de 4 piliers d'une stratégie à l'horizon 2017.

Dans cette même période, les Nations Unies établissaient une liste de 17 objectifs de Développement Durable (ODD).



Stratégie RSE de Befimmo 2013-2017

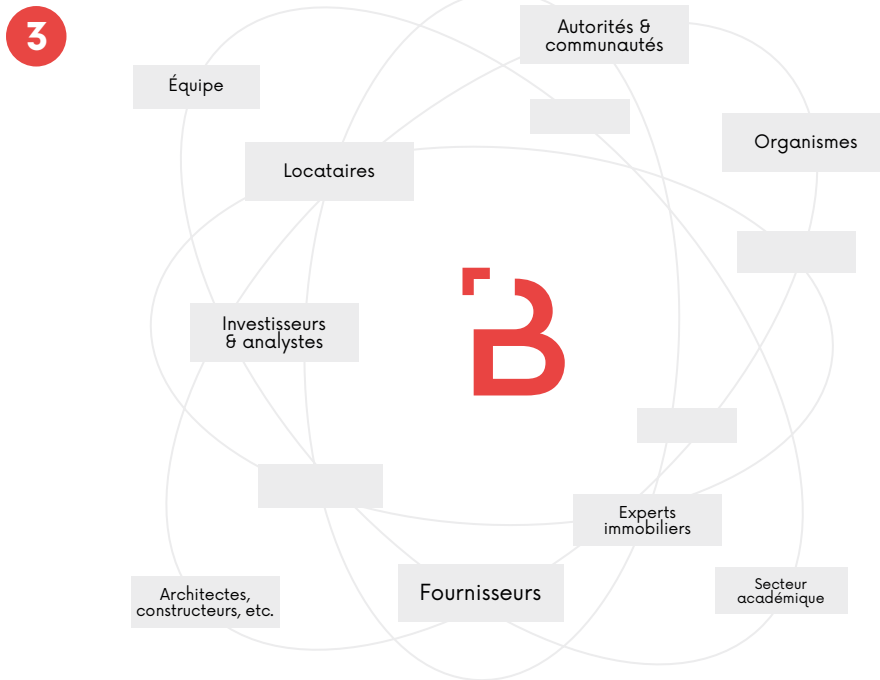


Objectifs de Développement Durable – ONU 2015

ENJEUX

Considérant tous ces objectifs comme les nôtres, une analyse a permis d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif. Dans un processus d'amélioration continue de sa politique de Responsabilité Sociétale, cette analyse a permis d'enrichir la liste d'enjeux pertinents existants et nous relie à 15 des 17 ODD.

Ouverture de l'espace Reshaping workplace
 Résilience Connectivité digitale Mutualisation
 Investissements responsables Mixité des occupants
 Consommations Optimisation des ressources Sécurité
 Intégration dans la ville Bien-être de l'équipe et la communauté Achats responsables Participation



Parties prenantes identifiées par Befimmo



6 axes stratégiques

PRIORISATION

Ces enjeux ont ensuite été challengés par un panel d'experts (académiques, politiques, immobiliers, etc.), des parties prenantes externes, les collaborateurs, etc. rencontrés en workshop ou individuellement.

Des voyages inspirants ont été organisés pour l'équipe immobilière afin de comprendre davantage ces enjeux et de s'ouvrir à des réalisations innovantes.

Par ailleurs, Befimmo continue son processus de dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes, et cherche à atteindre l'équilibre entre les différentes attentes de celles-ci et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.

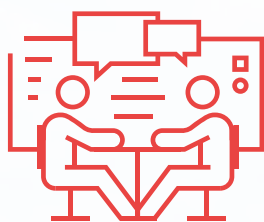
« Dialogue »

AXES

Ces différents points de vue nous ont permis de revoir la stratégie et de définir nos priorités sur 6 axes qui traduisent la manière dont nous envisageons notre métier aujourd'hui et demain.

Bien que de nombreuses initiatives ont déjà vu le jour sur chacune de ces thématiques, Befimmo entend innover davantage en adoptant une approche participative avec son équipe. Tous les collaborateurs ont été invités à partager leurs réflexions sur ces sujets et à s'inscrire, en fonction de leurs affinités, à une ou plusieurs thématiques. L'objectif est de continuer la réflexion en vue d'aboutir à d'autres initiatives et projets concrets pour développer chaque axe et les doter d'objectifs.

La stratégie rejoint une stratégie d'innovation visant à intégrer la Responsabilité Sociétale au cœur de ses activités quotidiennes et à la traduire en opportunités d'évolutions durables pour tous.



MONDE DU TRAVAIL

Le monde bouge, les métiers évoluent : de nouvelles technologies apparaissent rapidement, les nouvelles générations ont d'autres modes de vie, les préoccupations environnementales et relatives à la santé deviennent prépondérantes.

Les occupants sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ». Ils souhaitent travailler dans des espaces lumineux et agréables, des espaces ouverts sur l'extérieur, avoir accès à des services qui facilitent leur quotidien, se déplacer facilement sans contraintes de parking, etc.

Les entreprises aujourd'hui font face au défi de fidéliser leurs collaborateurs, attirer de nouveaux talents et les nouvelles générations.

En réponse à cela, Befimmo élargit sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser. Elle souhaite accompagner la digitalisation et offrir des environnements humains, flexibles, innovants et ouverts à la multifonctionnalité pour accommoder les nouvelles manières de travailler et connecter ces espaces entre eux. Des lieux, occupés par une mixité d'occupants (taille, métier, structure, etc.) formant une communauté, créent de nouveaux liens dans un monde du travail en pleine évolution.

Les bâtiments, les bureaux, les espaces de coworking et de réunions de Befimmo sont tous imaginés et développés avec une seule idée en tête : faire du travail une expérience productive et agréable.

Le bien-être, la santé et la sécurité des occupants continuent à être des critères prépondérants dans la conception de ces espaces.

En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés et des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des occupants.



« Monde du travail »



INTÉGRATION DANS LA VILLE

Tout immeuble est inclus dans une communauté, dans un environnement. Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble le soit de façon harmonieuse dans le quartier où il est implanté, tant par son architecture que par les services mutualisés qui y sont offerts et les activités qui s'y déroulent.

Dans ce contexte, Befimmo réaffirme sa volonté de répondre aux attentes, d'une part, de ses occupants en leur offrant un environnement ouvert à la multifonctionnalité, des espaces de travail évolutifs et des réseaux d'entreprises et, d'autre part, de la communauté externe en concevant des immeubles ouverts sur la ville et ainsi contribuer à la sécurité et à la valorisation des espaces peu utilisés comme les toitures, les grands halls d'entrée, etc.

Consciente qu'elle est de temps à autre limitée dans son approche, par la réglementation urbanistique, la localisation de certains immeubles existants ou encore par les contraintes spécifiques d'un immeuble, etc. Befimmo poursuit une évolution urbaine responsable. L'objectif de Befimmo est d'avoir une nouvelle vision pour ses projets de rénovation et/ou construction pour qu'ils soient intégrés comme des éléments d'un écosystème humain et durable.

Un exemple récent est la création de l'association Up4North dont Befimmo est cofondatrice. Cette dernière a pour mission de donner une nouvelle impulsion au quartier Nord. À terme, un nouveau quartier de ville agréable, multifonctionnel, animé et accessible à tous, verra le jour. Pour assurer la diversité des différentes fonctions de la ville, ce projet vise à recréer de la mixité en mettant en contact les grandes entreprises et les start-ups, le culturel et l'associatif, les résidents et les visiteurs, comme les acteurs locaux, nationaux et internationaux.



« Intégration dans la ville »



UTILISATION DES RESSOURCES

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental de sa Responsabilité Sociétale. Cette approche a été globalement confirmée par les parties prenantes externes qui considèrent cet axe stratégique comme très important et souhaitent voir Befimmo agir sur les priorités liées à cet axe :

- l'énergie, l'eau et le réchauffement climatique ;
- les achats responsables ;
- la circularité.

Befimmo a conscience que son impact environnemental se situe à tous les niveaux de son activité et de sa chaîne de valeur, au moment de la vente ou l'acquisition de bâtiments, au moment de la conception et/ou construction de nouveaux immeubles, de leur exploitation ou enfin au moment de la rénovation.

Befimmo mène une politique d'investissements dans laquelle une composante environnementale est intégrée systématiquement et au quotidien dans son fonctionnement interne notamment au travers de la méthode d'évaluation de la performance environnementale des immeubles développée par BREEAM¹.

Par ailleurs la faisabilité et la rentabilité des projets environnementaux qu'elle étudie sont évaluées par la Cellule Technique Environnement composée de 4 spécialistes des thématiques environnementales et énergétiques.

Cette approche conduit à un renouvellement et une amélioration permanente et continue des performances environnementales du portefeuille permettant d'atteindre les objectifs de réduction de l'impact environnemental que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030. Befimmo s'engage à atteindre un niveau moyen d'émissions de CO₂e au m² de l'ensemble de son portefeuille égale à 20,3 kg CO₂e/m², soit une réduction de 33% par rapport à 2016. Cela correspond à éviter un cumul d'émissions de 53.000 tCO₂e.



« Utilisation des ressources »

1. BRE Environmental Assessment Method.



MOBILITÉ

Bruxelles est une des villes les plus congestionnées au monde. Selon le « Traffic Index 2016 », Bruxelles est la 8^{ème} ville européenne la plus embouteillée². Le trafic constant de voitures a un impact sur la qualité de l'air et la qualité de la vie en ville. Les deux-tiers de cette congestion sont dus à l'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail³.

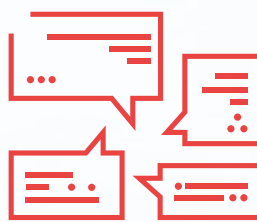
Puisque la quasi-totalité du parc immobilier de Befimmo est situé en ville, les parties prenantes ont marqué l'importance de voir Befimmo contribuer à l'apport de solutions pour une mobilité plus fluide et respectueuse de l'environnement en lien avec ses bâtiments.

Befimmo poursuit sa politique de sensibilisation de l'équipe, teste de nouvelles solutions et intègre progressivement les solutions de mobilité dans ses services aux occupants d'immeubles du portefeuille. Dans les limites d'infrastructures et d'offres de transports en communs existants, Befimmo entend atténuer l'impact sociétal de l'utilisation de voitures pour les déplacements domicile-travail des occupants de l'immeuble et de ses collaborateurs.

Dernièrement Befimmo a lancé le projet B-Switch au sein de son équipe, qui consiste à mettre à disposition des collaborateurs des vélos pliables électriques en échange du partage de son emplacement de parking avec un autre collègue. Vu le succès du projet, Befimmo propose à l'ensemble des locataires de l'immeuble où se situe son siège, des vélos électriques partagés pour effectuer des trajets professionnels durant la journée.



« Mobilité »



DIALOGUE

Befimmo fédère de nombreux acteurs aux différents stades du cycle de vie d'un immeuble :

- lors de la conception : architectes, ingénieurs-experts, pouvoirs publics, etc. ;
- lors de la construction : entrepreneurs, fournisseurs de matériaux, bureaux d'études, sous-traitants, etc. ;
- lors de l'exploitation : locataires, gestionnaires d'immeubles, pouvoirs publics, sociétés de maintenance, etc.

Mener un dialogue constant et proactif avec eux lui assure de rester en adéquation avec les attentes de ses parties prenantes et d'une société en mutation permanente.

En sus de canaux informatiques, les contacts directs en face-à-face sont privilégiés car ils fortifient des liens humains et permettent des échanges qualitatifs, au-delà des chiffres et des enquêtes.

Dialoguer et écouter sont les meilleurs moyens pour Befimmo de progresser dans une direction sociétale positive. Cette approche est utilisée de façon transversale pour développer les différents axes stratégiques de la Société.

Le dialogue sous-tend toute la démarche Responsabilité Sociétale de Befimmo pour en assurer la justesse et la pertinence.

L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes, en dynamisant les outils de communication, en les adaptant à chaque partie prenante. Elle a notamment mis en place un Helpsite à destination des locataires et des fournisseurs, un Extranet locataires pour disposer facilement de la documentation des immeubles et des enquêtes de satisfaction sont réalisées auprès des locataires.



« Dialogue »



EXEMPLARITÉ

Befimmo est opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de qualité. Avec un portefeuille immobilier de plus de 900.000 m², Befimmo a l'opportunité d'entraîner ses parties prenantes dans une démarche responsable :

- fournisseurs ;
- équipe Befimmo ;
- occupants ;
- organismes, associations sectorielles, etc. ;
- investisseurs, analystes, etc.

Befimmo jouit d'un pouvoir de décision sur de nombreux projets immobiliers qu'elle développe. Cela lui permet d'influencer positivement les choix et décisions de ses partenaires (architectes, sous-traitants, fournisseurs, pouvoirs publics, investisseurs) de manière à répondre aux attentes de la société et, plus généralement, à contribuer positivement aux Objectifs de Développement Durable fixés par les Nations Unies.

À titre d'exemple, Befimmo porte une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières. Cette transparence est reconnue, Befimmo obtient depuis de nombreuses années les EPRA Gold et d'excellents scores aux rapports publiés par les organismes CDP⁴ et GRESB⁵.



« Exemplarité »

2. Le « Traffic Index 2016 » est basé sur des données GPS d'utilisateurs (https://www.tomtom.com/en_gb/trafficindex/).

3. 65,6% à Bruxelles d'après une étude du Service Public Fédéral Mobilité réalisée en 2014 (https://mobilit.belgium.be/fr/mobilite/domicile_travail/rapport_derniere_edition).

4. <https://www.cdp.net/fr>

5. <https://gresb.com/>

Événements marquants de l'exercice 2017

PROJET QUATUOR (60.000 M²)

Prélocation d'un tiers du projet (22.000 m²)

En mars 2017, Befimmo a signé un accord avec la banque Beobank portant sur la prise en occupation d'une tour du projet Quatuor¹ (quartier Nord de Bruxelles). L'accord prévoit la mise à disposition du bâtiment pour une durée ferme de 15 ans à partir de sa livraison courant 2020. Dans ce cadre, le bail actuel de Beobank dans l'immeuble La Plaine (15.180 m² - Bruxelles décentralisé) sera prolongé jusqu'à cette date. Un tiers du projet Quatuor est ainsi déjà pré-loué plus de 3 ans avant sa livraison.

« FUTUR EX-WTC 1 & 2 » : UN NOUVEL ESPACE MULTIFONCTIONNEL²

Le WTC 2 se libère fin 2018. Réalisé dans les années '70, la programmation du site doit être repensée. Il est en effet monofonctionnel en espace de bureaux et ne correspond plus aux attentes et besoins du marché.

Le nouveau projet, portant sur les Tours 1 et 2, doit, d'une part, participer à l'évolution et à la redynamisation de l'environnement immédiat dans lequel il est implanté et, d'autre part, correspondre aux évolutions des attentes des occupants. Des fonctions intégrées et complémentaires sont prévues. La surface des bureaux se réduirait à environ deux tiers de la surface actuelle, le solde se répartirait entre plusieurs autres affectations et notamment du logement.

En novembre 2017, les équipes d'architectes 51N4E et L'AUC ont été choisies comme architectes associés à Jaspers Eyers Architects, en conclusion de l'appel à candidature lancé en septembre avec le Maître Architecte bruxellois. L'équipe conceptuelle est complétée par des experts reconnus en ingénierie, durabilité, économie circulaire et bien-être.

Le coût de construction all-in du projet est actuellement estimé à 300 millions €.

Un premier calendrier a été établi pour rythmer les futures échéances. Les demandes de permis devraient être déposées courant du deuxième trimestre de l'exercice 2018 et les travaux s'étaler de 2020 à 2023.

📖 « Intégration dans la ville »



Association Up4North

UP4NORTH

Befimmo est un acteur de référence du quartier Nord de Bruxelles : elle y possède le projet Quatuor et les Tours du WTC. Entreprise citoyenne, Befimmo est co-fondatrice de l'association Up4North, composée de huit propriétaires immobiliers du quartier Nord.

Up4North a pour mission de donner une nouvelle impulsion au quartier. À terme, un nouveau quartier de ville agréable, multifonctionnel, animé et accessible à tous, verra le jour.

Le projet d'Up4North vise à recréer de la mixité dans le quartier en mettant en contact les grandes entreprises et les start-ups, le culturel et l'associatif, les résidents et les visiteurs, comme les acteurs locaux, nationaux et internationaux. Pour initier cette dynamique, Befimmo a mis à disposition temporaire plusieurs étages de l'immeuble WTC 1 où cotravaillent de nombreux acteurs (architectes, entrepreneurs, artistes, étudiants, etc.). Ils collaborent aujourd'hui autour d'un même objectif de participer – en fonction de leurs compétences – au projet de la refonte du quartier. D'autres projets concrets sont encore à l'étude et devraient voir le jour dans les prochains mois, notamment la création d'un potager urbain, un espace « living archive », des expositions, l'ouverture d'un Fablab et d'espaces d'événements, etc.

IMMEUBLE ARTS 56 À BRUXELLES

En janvier 2018, Befimmo a finalisé l'acquisition à AXA Belgium d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble Arts 56, pour un montant de l'ordre de 116 millions €³.

L'immeuble Arts 56 s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Befimmo, bénéficiant d'une excellente visibilité le long de la petite ceinture de Bruxelles, il offre une large gamme de services et de facilités. L'immeuble est situé dans le quartier Européen de Bruxelles, à proximité du Square de Meeûs, de la place du Luxembourg, et est en outre très bien desservi en transports en commun.

L'Arts 56, totalisant 21.000 m² de bureaux, est actuellement loué à une dizaine de locataires de premier plan sur base de baux de type 3/6/9. Son taux d'occupation est de 98%. Le loyer brut annuel s'établit à 5,2 millions € (rendement brut courant de 4,5%).

CRISTALLISATION DE LA VALEUR DU COMPLEXE BREDERODE⁴

Fin mars 2017, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode⁵ à CBRE Global Investors (pour le compte d'un de ses clients SMA⁶), pour un montant de l'ordre de 122 millions € correspondant à un rendement courant de 3,69%.

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

SILVERSQUARE @BEFIMMO : UNE COMBINAISON INNOVANTE⁷

En septembre 2017, Befimmo a conclu un partenariat stratégique avec la société Silversquare, leader belge du coworking.

Le partenariat Silversquare @Befimmo répond à une volonté de s'inscrire dans le monde de demain et de tenir compte des besoins actuels et futurs des occupants de bureaux. Le partenariat amène un vrai échange de compétences et de know-how.

Silversquare @Befimmo compte développer 4 à 5 espaces dans les deux prochaines années. Les premiers 4.000 m² de coworking seront aménagés au sein du bâtiment Triomphe, choisi pour son excellente localisation. L'ouverture de ce premier Silversquare @Befimmo est prévue en avril 2018. À terme, l'ensemble des immeubles de Befimmo occupés en multilocation, ainsi que les nouveaux projets, pourraient être qualifiés pour recevoir un espace Silversquare @Befimmo. Outre les revenus provenant de l'activité, Befimmo bénéficiera aussi d'une valeur ajoutée en proposant un tel concept de réseaux et d'échanges à ses locataires et aux coworkers.



Coworking Silversquare

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 24 de ce Rapport.
 2. Veuillez consulter le communiqué de presse du 18 septembre 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>) et la page 24 de ce Rapport.
 3. En ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.
 4. Veuillez consulter le communiqué de presse du 13 mars 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).
 5. Il s'agit des immeubles Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) et Namur 48 (1.517 m²). Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 36, 37 et 65 du Rapport Financier Annuel 2016.
 6. « Separate Managed Accounts ».
 7. Veuillez consulter les communiqués de presse du 18 et 19 septembre 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).

Projets en cours

Au cours de l'exercice 2017, Befimmo a investi 43,3 millions € dans son portefeuille.

RÉSUMÉ DES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE 2017

	Surfaces locatives	Localisation	Début des travaux	Achèvement	Type	Certifica- tion BREEAM	Investisse- ment réalisé en 2017 (en millions €)	Investisse- ment total réalisé jusqu'au 31 décembre 2017	Investisse- ment total (en millions €)
Projets en cours									
Engagé									
Brederode Corner	6 500 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Q1 2018	Q1 2020	Rénovation	Excellent	0,6	1,0	20
Guimard	5 500 m ²	Bruxelles CBD, Léopold	Q1 2016	Q3 2017	Rénovation	Excellent	8,9	13,0	13
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonie	Phase 1 : Q1 2017 Phase 2 : Q4 2018	Phase 1 : Q3 2018 Phase 2 : Q4 2019	Rénovation et construction	-	7,0	7,0	14 ¹
Quatuor	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	2018	2020	Démolition Noord Building et construction Quatuor	Excellent/ Outstanding	5,9	7,6	150
Projets en cours									
À engager									
Paradis Express	35 000 m ²	Liège, Wallonie	2018	2020	Construction	Excellent	2,6	3,5	82 ²
« Futur ex-WTC 1 & 2 »	110 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	2020	2023	Démolition et construction	Outstanding	3,5	4,0	300
WTC 4	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Mise en oeuvre du permis	En fonction de la commercia- lisation	Construction	Outstanding	1,4	18,1	140
							30,0		
Autres travaux (y compris coworking)							13,3		
Total							43,3		

- Les 18 millions € qui apparaissent dans le Rapport Financier Annuel 2016 comprennent la valeur d'acquisition du projet Eupen (l'acquisition étant intervenue durant le 1^{er} trimestre de l'exercice 2017).
- Coût de construction « all-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).
- Voir également page 22 du présent Rapport.
- Les charges d'urbanisme imposent au demandeur d'un permis d'urbanisme la réalisation de certaines obligations ou le paiement d'une charge afin de financer les coûts/besoins en infrastructures générés par son projet.
- Sur la partie bureaux.



Brederode Corner | Bruxelles Centre

RÉSUMÉ DES PROJETS³ EN COURS

Brederode Corner

L'immeuble Brederode Corner, bénéficiant d'une belle visibilité au coin de la Rue Brederode et la Rue de Namur, sera entièrement rénové en 2018/2019. Le permis a été obtenu en février 2018. La structure de l'immeuble sera libérée afin de créer des vues panoramiques sur le centre-ville de Bruxelles et le Palais Royal. Le nouvel immeuble offrira des facilités, des services et sera équipé avec les dernières techniques. Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,5%.

Eupen

Befimmo a remporté le marché de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments, en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice à Eupen. En exécution de ce marché, début 2017, Befimmo a acquis le terrain et les constructions existantes et a commencé les travaux dont la réalisation par phase sera étalée sur une période de 30 mois. Le projet 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.

Quatuor

Obtention du permis et début des travaux

Befimmo a obtenu les permis d'environnement et d'urbanisme nécessaires à la construction du Quatuor. Les travaux du

nouvel ensemble ont débuté et vont durer environ 36 mois. Le projet, ouvert à la mixité, s'inscrit dans les nouvelles tendances. Befimmo vise une certification BREEAM « Excellent/Outstanding » en phase Design. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à 150 millions €. Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,30%.

Charge d'urbanisme⁴ Quatuor : rénovation Maison d'enfants Reine Marie-Henriette

Sur proposition de Befimmo, une part substantielle de la charge d'urbanisme du projet Quatuor porte sur la réalisation d'importants travaux de rénovation afin d'améliorer le confort et la sécurité et de diminuer les consommations énergétiques de l'immeuble de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL. L'ASBL, fondée en 1863, accueille et aide des enfants de 0 à 14 ans, issus pour la plupart de familles en grandes difficultés de toute nature. L'immeuble dans lequel la Maison d'enfants est installée a été construite en 1976 et ne répond plus aux normes actuelles.

Paradis Express

Le projet, à proximité immédiate de la gare TGV à Liège, porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité. La demande de permis unique a été introduite dans le courant du premier trimestre de l'exercice 2017 et est attendu dans le courant du premier trimestre de 2018. Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 6,0%⁵.



Paradis Express | Liège

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES CHANTIERS

Dans le cadre des projets de construction, de redéveloppement ou de rénovation, l'équipe environnement de Befimmo organise systématiquement des campagnes de démontages de matériaux de construction susceptibles de pouvoir être réutilisés pour d'autres chantiers.

Elle a également établi des contrats d'entreprises et vise des niveaux de certification BREEAM qui exigent des entrepreneurs une très grande rigueur dans la gestion et la traçabilité des déchets générés par les chantiers. L'ensemble des parties prenantes concernées par le projet est impliqué et sensibilisé au tri des déchets. Des plans de gestion de déchets sont dressés par des bureaux d'études spécialisés tandis que des coordinateurs environnementaux sont désignés en plus du coordinateur BREEAM pour veiller au bon respect de la filière déchets.

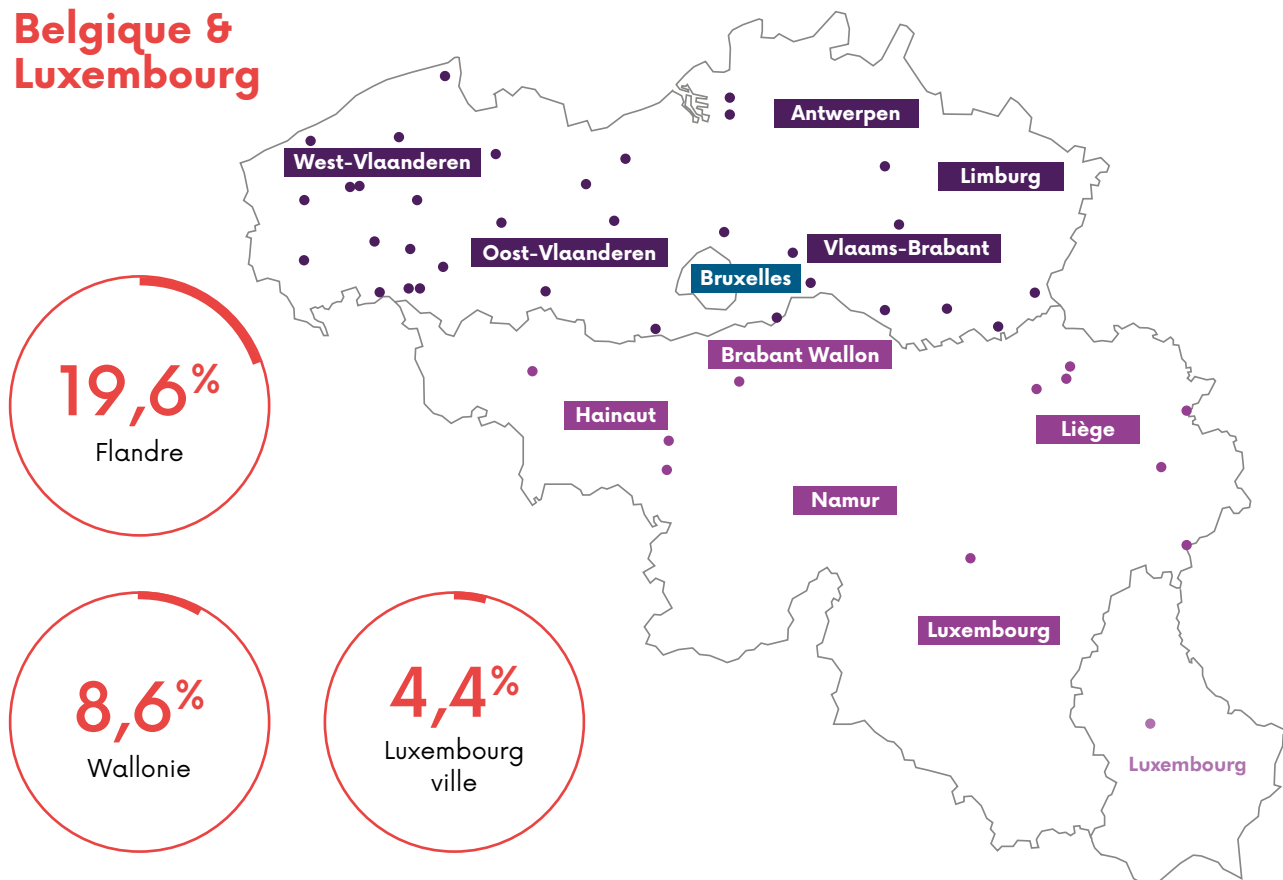
→ « Performance environnementale et énergétique, en page 46 »

☰ « Utilisation des ressources : circularité »

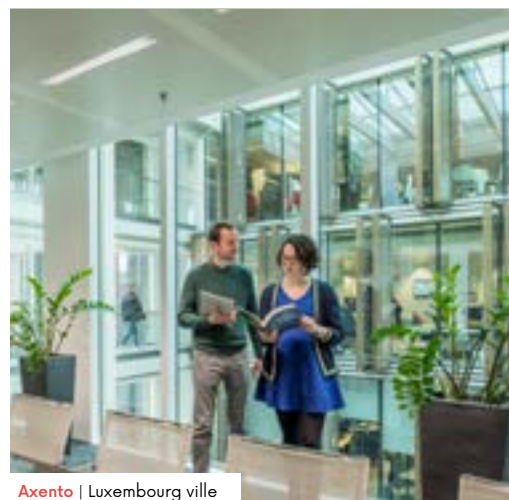
Rapport immobilier

Situation géographique du portefeuille de Befimmo

Belgique & Luxembourg

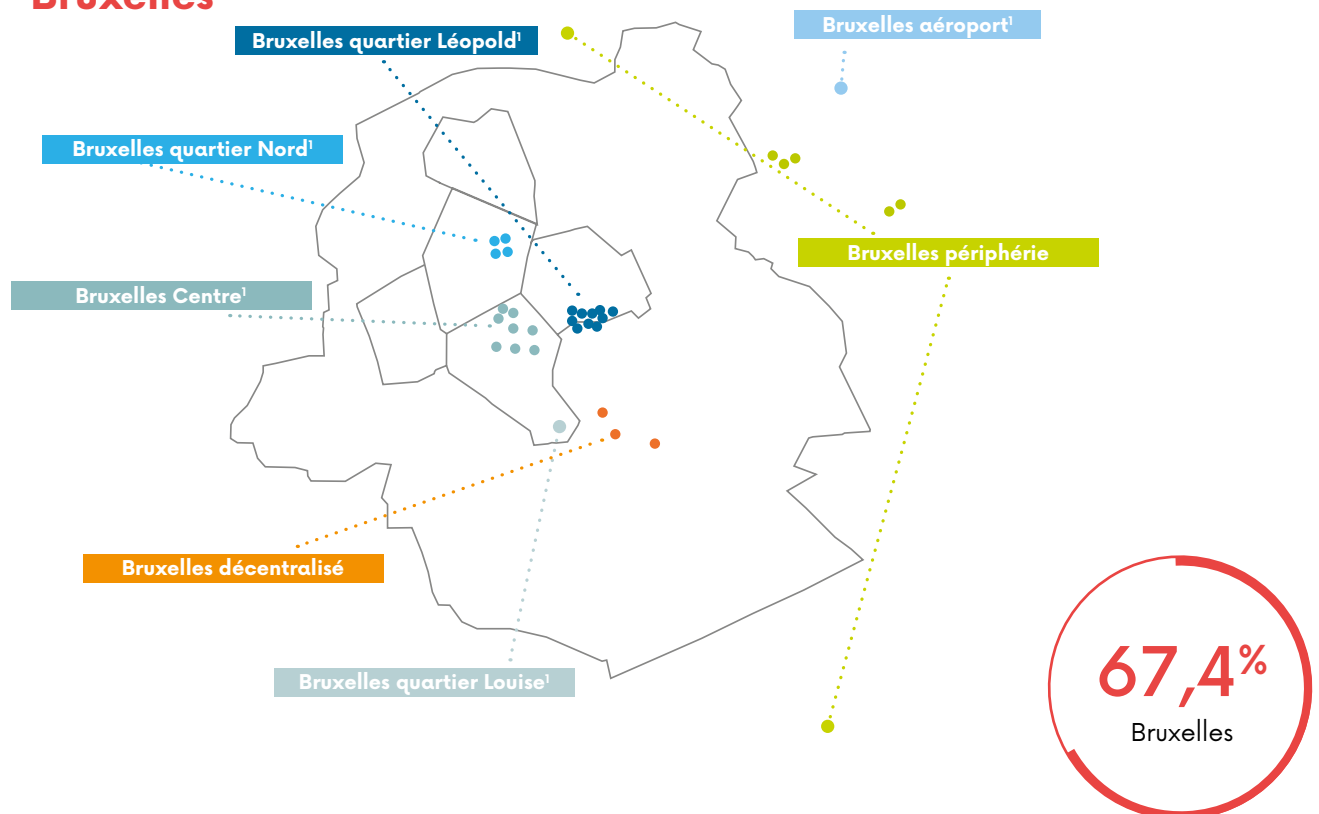


Tour Paradis | Liège



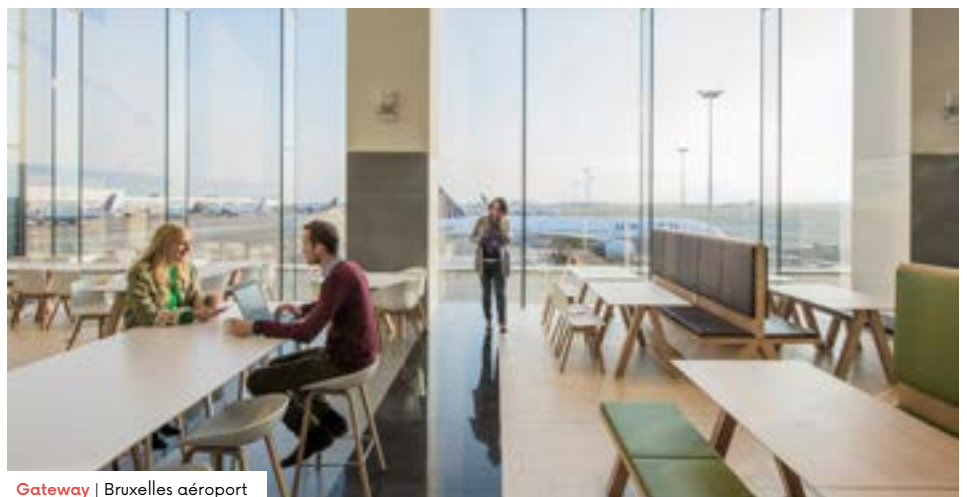
Axento | Luxembourg ville

Bruxelles



www.befimmo.be/fr/envIRONNEMENTS-DE-TRAVAIL

Les pourcentages sont exprimés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.



Gateway | Bruxelles aéroport

1. Bruxelles CBD et assimilé.

Services et facilités

Les occupants de bureaux sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ». Les bâtiments, les bureaux, les espaces de coworking et de réunions de Befimmo sont tous imaginés et développés avec une seule idée en tête : faire du travail une expérience productive et agréable. Une large gamme de services et de facilités est proposée aux occupants afin de faciliter leur quotidien.



ÉQUIPEMENT DES IMMEUBLES

En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un réseau WIFI, un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés, des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des locataires.

PROPERTY MANAGEMENT

L'équipe de property managers assure la gestion des bâtiments tout en améliorant la satisfaction et le confort des locataires. Elle développe une relation régulière et transparente avec les locataires afin de répondre au mieux à leurs attentes. Dans ce cadre, un helpdesk (ligne téléphonique disponible 24/7) et des outils de gestion sont mis à disposition de l'occupant :

- **Helpsite** : l'outil permet d'assurer la planification, l'exécution et le suivi de toutes les demandes du locataire. Cette application, en ligne et collaborative, offre un accès externe sécurisé aux locataires (et fournisseurs).
- **Extranet** : via cette plateforme en ligne, le locataire a, à tout moment, un accès sécurisé à tous les documents utiles concernant son bail et son immeuble (par exemple des documents relatifs à son impact environnemental et à la gestion technique du bâtiment).

SPACE PLANNING & PROJECT MANAGEMENT

L'équipe offre des solutions « clé sur porte » en accompagnant les locataires actuels et potentiels tant dans la définition de leur projet immobilier que dans la réalisation de celui-ci.

SUPPORT ENVIRONNEMENTAL

L'équipe environnementale veille chaque jour au suivi des performances environnementales des immeubles. Elle est également à la disposition des occupants pour les accompagner dans leurs mesures d'optimisation de leurs consommations énergétiques et dans leur gestion des déchets.

BUILDING FACILITY MANAGEMENT

Le building facility management accompagne les locataires dans le cadre des services proposés. Il organise des enquêtes de satisfaction des occupants et met en place, pour autant que possible, des nouveaux services en ligne avec leurs attentes. Il organise également des événements de networking au sein des immeubles en multi-location afin de soutenir la création de réseaux d'entreprise.

☰ « Monde du travail »

➔ « Axes stratégiques, en page 20 »

🌐 <http://www.befimmo.be/fr/nos-activites/services-et-facilites>



Central Gate | Bruxelles Centre

MOBILITÉ

Befimmo entend contribuer à l'amélioration de la mobilité urbaine et de son impact sur l'environnement en équipant ses immeubles d'infrastructures cyclistes et de systèmes de rechargement de véhicules électriques.

En 2017, Befimmo a mis à disposition des locataires de l'immeuble Goemaere 3 vélos électriques pliants qui peuvent être utilisés gratuitement pour faciliter les trajets de type court.

« Mobilité »



Systèmes de rechargement de véhicules électriques

SANTÉ ET SÉCURITÉ

La santé et la sécurité des occupants restent prioritaires. Befimmo met tout en œuvre pour veiller à ce que les immeubles soient sains et offrent une sécurité irréprochable. Elle veille constamment à la bonne mise en place de tous les contrôles légaux obligatoires et à la levée des observations et/ou infractions éventuelles qui découlent de ces rapports réalisés par du personnel qualifié dans son portefeuille. Un property manager assure, à mi-temps, le rôle de risk coordinator. Il est, entre autres, responsable du suivi récurrent de la qualité et des risques liés à la gestion opérationnelle, technique, administrative des immeubles ainsi que des projets de rénovation et d'amélioration. À la date du 31 décembre 2017 et sur base des rapports reçus à cette date, 54,8%¹ du portefeuille des immeubles loués en multi-location² ont été contrôlés selon 4 thématiques pertinentes comprenant les contrôles incendie, ascenseurs, électricité et chauffage.

En 2017, l'équipe de property managers a géré 2 incidents mineurs impliquant des personnes. Aucun incident majeur, ni pénalité ou amende, etc. n'a été enregistré durant ce même exercice.

COMMUNAUTÉ

Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble soit inclus d'une façon harmonieuse dans le quartier où il est implanté. L'intégration durable dans la ville est une thématique récente, aucun objectif n'a été fixé à ce jour. Toutefois, un indicateur a été calculé pour la première fois cette année, il s'agit du « Community Engagement », publié par l'EPRA. L'objectif est de mesurer le pourcentage d'immeubles pour lesquels des actions d'ouverture au dialogue avec les communautés locales ont été entreprises.

Pour le calculer, Befimmo tient compte des projets (m²) qu'elle soutient et met en place dans le quartier Nord, des affichages, enquêtes ou encore consultations publiques qu'elle organise lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme.

Au cours de l'exercice 2017, 41%¹ du portefeuille consolidé a été couvert et l'objectif est d'améliorer ce résultat chaque année. Les équipes travaillent à la mise en œuvre de cette évolution urbaine.

1. Ce pourcentage a été calculé selon la méthodologie du SBPR de l'EPRA, voir en page 75 de ce Rapport.

2. Il est à noter que pour les immeubles loués à un locataire unique, les locataires eux-mêmes sont responsables et se chargent des contrôles légaux dans leur immeuble.

Indicateurs immobiliers

VARIATION DES JUSTES VALEURS¹ DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'éleva à 2.494,4 millions € au 31 décembre 2017, par rapport à la valeur de 2.511,7 millions € au 31 décembre 2016.

Cette variation de valeur de -17,3 millions € intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille ;
- les acquisitions réalisées ;
- les désinvestissements réalisés :
 - l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode ; et
 - les cessions des immeubles Liège-Digneffe et Ninove ;
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultats (IAS 40).

La valeur du portefeuille (hors acquisitions, investissements et désinvestissements) est restée stable au cours de l'exercice (variation de la juste valeur (IAS 40) de +0,54% soit, +13,4 millions €).

À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour 3 du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2017. Tous ensemble ces immeubles représentent 27,6% du portefeuille. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le tableau « Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo » en pages 42 à 44 de ce Rapport.

Rotation des experts immobiliers²

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, prescrite par l'Arrêté royal SIR du 13 juillet 2014, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à partir du 1^{er} janvier 2018, pour une durée de 3 années, à M. Rod P. Scrivener (National Director - JLL), M. Rob Vaes (National Director - JLL) et M. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA). M. Rod P. Scrivener a la mission de coordination de ces expertises. Ces experts établiront leur première expertise au 31 mars 2018.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique

Bureaux	Variation 2017 ³ (en %)	Quote-part du portefeuille ⁴ (31.12.2017 en %)	Juste valeur (31.12.2017 en millions €)	Juste valeur (31.12.2016 en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ⁵	0,43%	53,2%	1 327,7	1 423,0
Bruxelles décentralisé	-5,48%	3,5%	87,0	88,4
Bruxelles périphérie	-8,81%	5,5%	137,8	147,0
Flandre	-0,77%	19,6%	487,7	493,4
Wallonie	1,32%	7,8%	195,8	194,2
Luxembourg ville	10,78%	4,4%	109,9	99,3
Immeubles disponibles à la location	-0,13%	94,0%	2 345,9	2 445,3
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	10,70%	6,0%	148,5	66,3
Immeubles de placement	0,54%	100,0%	2 494,4	2 511,7
Immeubles détenus en vue de la vente	-0,35%	0,0%	-	-
Total	0,54%	100,0%	2 494,4	2 511,7

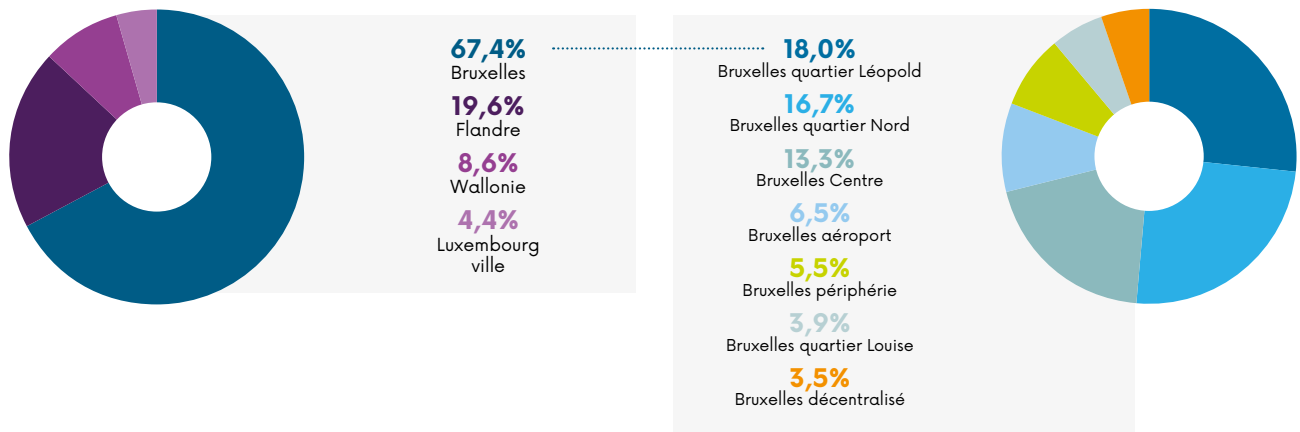
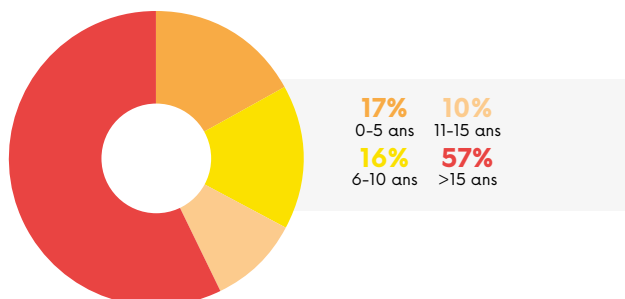
1. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-moins ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

2. La situation a changé par rapport aux mandats publiés en février 2018 dans le communiqué de presse portant sur les résultats annuels 2017 de Befimmo.

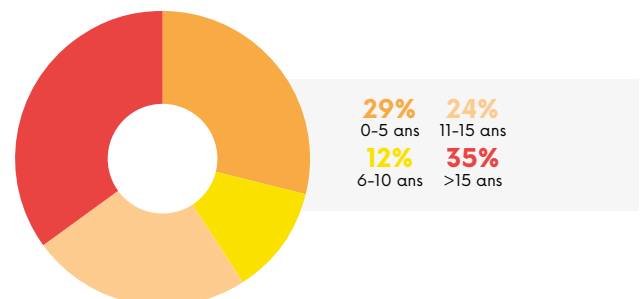
3. La variation sur l'exercice 2017 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

4. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2017.

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

Répartition géographique⁶Répartition par classe d'âge^{6,7}

Ce graphique présente la répartition par classe d'âge du portefeuille de Befimmo (immeubles de placement hors terrain). Les immeubles sont répartis en fonction de leur année de construction, ou, le cas échéant, en fonction de l'année au cours de laquelle ils ont subi leur dernière rénovation lourde, définie comme étant des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble. Après rénovation lourde, l'immeuble est considéré comme étant reparti pour un nouveau cycle de vie.

Planning de rénovation du portefeuille⁸

Ce graphique présente la répartition du portefeuille de Befimmo en fonction du planning estimé de rénovation des immeubles. Ce planning est présenté sur base de la période estimée, tenant compte de l'âge des immeubles et de leur situation locative, à l'issue de laquelle une rénovation lourde devra être réalisée. Au terme de cette rénovation, l'immeuble sera considéré comme étant reparti pour un nouveau cycle de vie. Les perspectives d'EPRA earnings publiées ci-après tiennent compte d'un planning de rénovation.

→ « Perspectives et prévision de dividende, en page 77 »

6. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

7. Publication en vertu de l'Annexe B de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

8. Répartition sur base des m² des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

NOUVELLES LOCATIONS ET RENOUELEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2017, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 58.393 m², dont 54.432 m² de bureaux et 3.961 m² de commerces et d'espaces polyvalents. Cette superficie est en augmentation par rapport aux 37.200 m² signés en 2016. 73%¹ des contrats représentent la signature de nouveaux baux (soit 28 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 24 transactions).

Transactions marquantes de l'exercice 2017

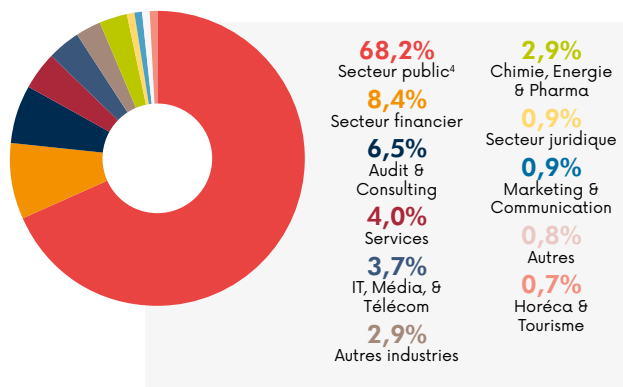
- **Quatuor (Bruxelles quartier Nord)** : accord signé avec Beobank pour la prise en occupation d'une tour de 22.000 m² pour une durée ferme de 15 ans à partir de sa livraison courant 2020 ;
- **Eupen (Wallonie)** : obtention du marché public de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments, en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice (environ 7.200 m²) ;
- **Media (Bruxelles périphérie)** : prolongation du bail avec Oracle Belgium (4.200 m²) pour une durée de 9 ans ;
- **Central Gate (Bruxelles Centre)** : signature d'un nouveau bail avec la Vlaamse Gemeenschap pour la prise en occupation de 1.500 m² ;
- **Axento (Grand-Duché de Luxembourg)** : extension du bail avec KPMG.

→ « Marchés immobiliers de bureaux, en page 35 »

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location est en légère hausse et s'établit au 31 décembre 2017 à 94,44% (par rapport à 92,22%² au 31 décembre 2016).

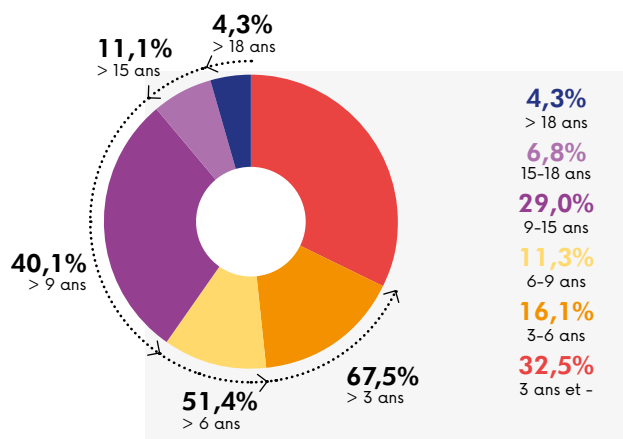
Locataires³



DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX⁵

La durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'établit à 7,31 ans⁶ au 31 décembre 2017, contre 8,10 ans² au 31 décembre 2016. La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur échéance finale s'établit quant à elle à 7,88 ans au 31 décembre 2017.

Durée des loyers⁵



1. Sur base du nombre de m² signés.

2. Retraité sur la base des nouvelles définitions.

3. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2017.

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

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

6. Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'éleverait à 9,21 ans au 31 décembre 2016 et à 8,47 ans au 31 décembre 2017.

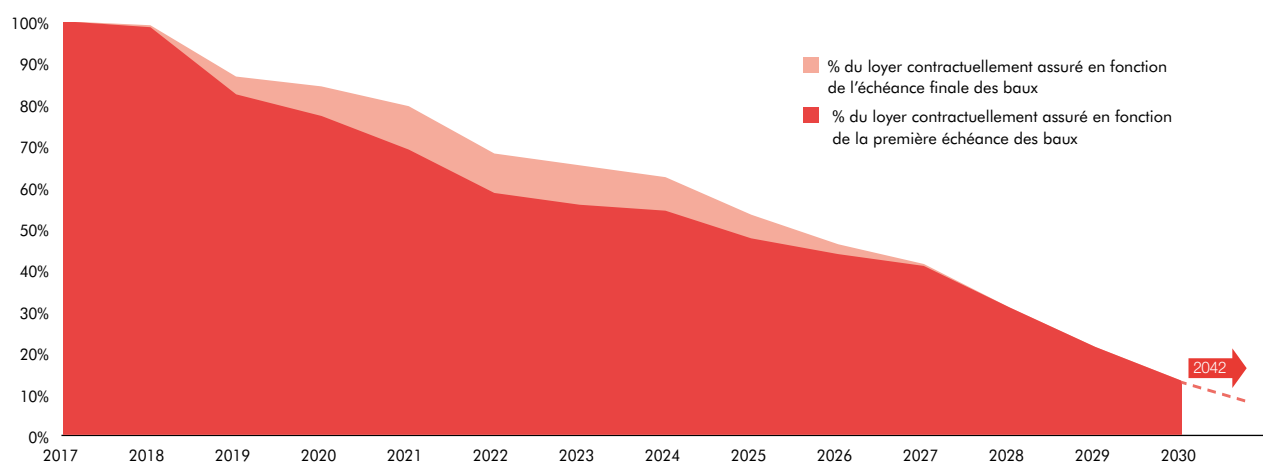
7. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer contractuel brut cours au 31 décembre 2017.

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

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

Locataires

	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
Secteur public		
Fédéral et régional		52,19%
Région flamande		6,28%
Secteur public belge	7,93	58,47%
Commission européenne		6,01%
Parlement européen		3,25%
Représentations		0,51%
Secteur public européen	7,37	9,78%
Total locataires du secteur public	7,85	68,25%
Secteur privé - top 5		
BNP Paribas et sociétés liées		5,10%
Deloitte Services & Investments NV		4,83%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,05%
Docler Holding		1,26%
KPMG Luxembourg		0,94%
Total locataires top 5 du secteur privé	9,26	14,18%
Autres locataires		
±230 locataires	3,65	17,57%
Total du portefeuille	7,31	100%

Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé⁷

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	Rendement brut courant (31.12.2017)	Rendement brut courant (31.12.2016 retraité) ²	Rendement brut courant (31.12.2016) ³	Rendement brut potentiel (31.12.2017)	Rendement brut potentiel (31.12.2016 retraité) ²	Rendement brut potentiel (31.12.2016) ³
Bruxelles CBD et assimilé	6,44%	6,26%	6,34%	6,72%	6,56%	6,56%
Bruxelles décentralisé	6,93%	5,87%	6,35%	8,28%	7,99%	7,96%
Bruxelles périphérie	6,92%	6,29%	6,34%	8,68%	8,11%	8,12%
Wallonie	4,93%	4,88%	4,88%	4,93%	4,98%	4,98%
Flandre	6,00%	5,84%	5,84%	6,06%	5,94%	5,94%
Luxembourg ville	4,81%	3,68%	5,01%	4,90%	5,36%	5,38%
Immeubles disponibles à la location	6,19%	5,95%	6,07%	6,52%	6,41%	6,40%
Total des immeubles de placement⁹	5,85%	5,79%	5,89%			

TAUX DE RÉVERSION

Taux de réversion des loyers (au 31.12.2017)

	Loyer contractuel brut en cours ¹ (en milliers €)	Quote-part des loyers (en %)	Durée moyenne pondérée jusqu'à la première échéance (en années)	Réversion (en %)
Bruxelles centre (CBD) et assimilé	87 627	58,8%	6,59	-15,10%
Bruxelles décentralisé	6 178	4,1%	4,79	-4,82%
Bruxelles périphérie	9 771	6,6%	2,63	1,93%
Wallonie	9 908	6,7%	18,03	-11,48%
Flandre	30 047	20,2%	8,81	-7,21%
Luxembourg ville	5 420	3,6%	2,14	-1,99%
Immeubles disponibles à la location	148 951	100,0%	7,31	-10,78%

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 -10,78%² au 31 décembre 2017 (par rapport à -9,53% au 31 décembre 2016³). Cette réversion doit être mise en perspective par rapport à la durée moyenne pondé-

rée des baux jusqu'à première échéance de 7,31 ans. Il est à noter que, sans les immeubles Noord Building et WTC 2, la réversion s'élèverait à -5,90%.

L'impact sur le loyer contractuel brut annuel en cours au 31 décembre 2017 (soit 149,0 millions €) de la réversion négative potentielle (-10,78%) des baux échéants dans les trois prochaines années s'élèverait à 7,5 millions €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings⁴ présentées pour les trois prochains exercices ci-après (en page 81) tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE

Prix d'acquisition et valeur assurée des immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo (en millions €)

Bureaux	Prix d'acquisition	Valeur assurée ⁵ (31.12.2017)	Juste valeur (31.12.2017)
Bruxelles CBD et assimilé	1 154,7	1 108,6	1 327,7
Bruxelles décentralisé	78,3	109,0	87,0
Bruxelles périphérie	142,4	217,0	137,8
Flandre	454,8	556,6	487,7
Wallonie	141,4	162,7	195,8
Luxembourg ville	- ⁶	44,9	109,9
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>1 971,6⁷</i>	<i>2 198,8⁸</i>	<i>2 345,9</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>	<i>130,8</i>	<i>30,6</i>	<i>148,5</i>
Immeubles de placement	2 102,4⁷	2 229,4	2 494,4
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-	-
Total	2 102,4⁷	2 229,4	2 494,4

1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.

2. Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la réversion s'élèverait à -4,99% au 31 décembre 2016 et à -5,90% au 31 décembre 2017.

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

4. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » à la page 66.

5. La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).

6. Selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, la SIR publique a la faculté de ne pas mentionner le prix d'acquisition pour un segment qui ne contient qu'un seul immeuble.

7. Hors Luxembourg ville.

8. Ce montant comprend les assurances Tout Risque Incendie. Befimmo est également couverte par des assurances de type Tout Risque Chantier.

Marchés immobiliers de bureaux

L'ensemble des informations suivantes, couvrant la Belgique et le Luxembourg, sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

LE MARCHÉ DE BUREAUX BRUXELLOIS

Lorsqu'il est fait référence au marché de bureaux bruxellois, le territoire couvert comprend la Région de Bruxelles-Capitale au sens administratif du terme ainsi qu'une partie du

Brabant flamand et une partie du Brabant wallon, composant l'arrière-pensée économique de Bruxelles. Sur cette zone, on recense quelque 1.850.000 habitants et plus d'un million d'emplois.

Tableau récapitulatif du marché immobilier bruxellois de bureaux

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	13 496 075	13 474 982
Take-up (m ²)	381 305	454 819
Surfaces vides (m ²)	1 216 228	1 228 846
Taux de vacance (%)	9,01%	9,12%
Loyers prime (€/m ² /an)	305	275
Loyers moyens (€/m ² /an)	165	163
Volumes d'investissements bureaux (milliards €)	1 441	1 481
Rendement prime (%)	4,40%	4,50%
Rendement prime long terme (%)	3,65%	3,65%

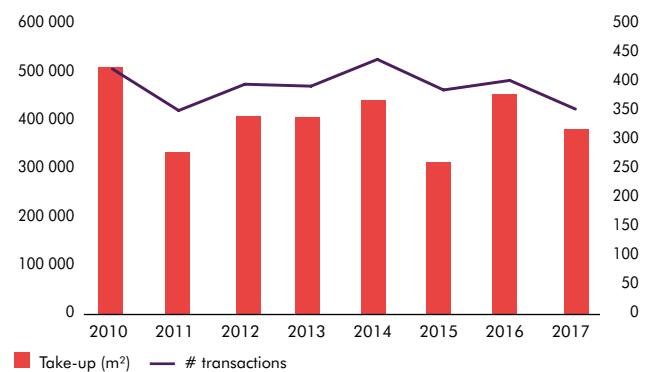
Prise en occupation

En 2017, ce sont 381.305 m² de prise en occupation qui ont été enregistrés sur le marché de bureaux bruxellois. Cela représente une diminution de 18% par rapport à 2016 et ce niveau est légèrement sous la moyenne des 5 dernières années (400.000 m²). À ce titre, il est intéressant de noter que l'année 2016 a été un bon cru, principalement grâce aux grandes transactions enregistrées par le secteur public (plus de 172.000 m² de take-up à l'actif des administrations belges et européennes). Le manque de transactions de taille significative contribue à ce niveau plus faible que l'année passée puisque seules quatre transactions dépassent la barre des 10.000 m² :

- 30.000 m² pris en occupation par l'INAMI au Galilée (district Centre) ;
- 22.000 m² dans le Blue Star (décentralisé nord-est) pour accueillir la future école des métiers de la sécurité de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 22.000 m² loués par Beobank dans le futur Quatuor de Befimmo (quartier Nord) ;
- 11.000 m² pris en occupation par la STIB dans le Cantersteen (Centre).

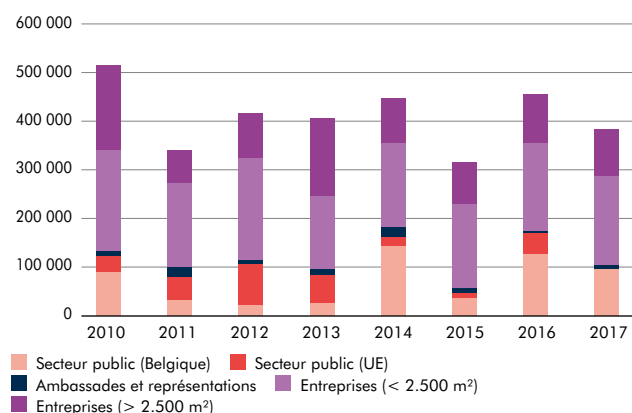
Au-delà de la diminution des surfaces prises en occupation, une diminution du nombre de transactions a également été observée en 2017. Il s'agit de 350 transactions au total, soit également une diminution de l'ordre de 14% par rapport à 2016 et le plus petit nombre enregistré depuis 2011.

Take-up et nombre de transactions



Le secteur public (Union européenne, administrations belges tant fédérales que régionales et locales) contribue pour 95.000 m² de cette prise en occupation, en forte diminution comparé à 2016 où le take-up était de plus de 170.000 m² (dont 35.000 m² pré-loués par la Ville de Bruxelles au Centre 58 ou encore les 30.500 m² pré-loués par la Police de la ville de Bruxelles au De Ligne). Le secteur privé quant à lui est en légère croissance pour la 4^e année consécutive.

Prise en occupation par type d'occupant (en m²)



Les espaces de coworking ont la cote et constituent un élément déterminant de 2017, avec l'ouverture de trois espaces partagés opérés par Tribes, de nouveaux bureaux loués par Spaces, l'annonce du partenariat Silversquare @Befimmo. Sur l'ensemble de l'année, ce ne sont pas moins de 25.000 m² qui ont été pris en occupation, soit 6,5% du take-up total. D'autres opérateurs ont également annoncé leur volonté d'ouvrir des espaces de coworking à Bruxelles, notamment Fosbury & Sons qui s'installe à la chaussée de la Hulpe, dans le décentralisé Sud. À noter toutefois que, comparé à des villes comme Londres ou Amsterdam, le marché du coworking à Bruxelles reste encore limité. Il représente à l'heure actuelle moins de 1% du stock de bureaux, contre 3% pour le marché londonien ou 6% à Amsterdam.

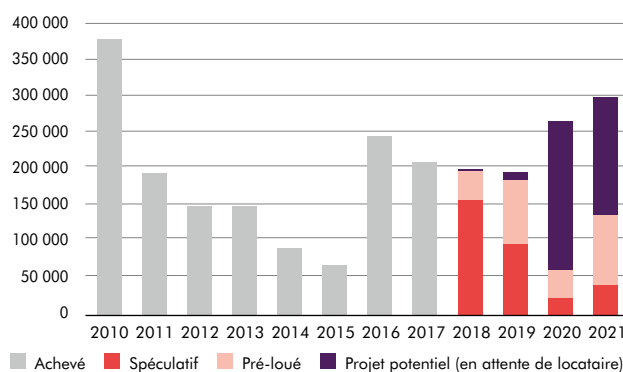
Livraisons récentes et projets futurs

Sur l'ensemble de l'année 2017, 207.000 m² de surfaces de bureaux ont été livrées sur le marché bruxellois. Les principaux développements sont des bâtiments développés sur mesure pour leurs occupants, les 120.000 m² du nouveau quartier général de l'OTAN le long du boulevard Léopold III, les 50.000 m² du Herman Teirlinck pour la Communauté flamande à Tour & Taxis et les 33.000 m² du nouveau siège d'AXA à la place du Trône. Seuls 8.500 m² ont été livrés de manière spéculative, le M25 situé rue Montoyer et le Guimard 9 de Befimmo.

438.000 m² de nouveaux développements (démolition/reconstruction, rénovation lourde ou nouvelles constructions) sont prévus durant la période 2018 – 2020 dont 196.000 m² devraient être livrés en 2018. Quelque 275.000 m² ont été lancés à risque pour la période 2018 – 2020, les plus importants d'entre eux étant notamment The One (30.000 m², Atenor, le long de la rue de la Loi, toujours en attente de ses premiers locataires), le Spectrum (13.000 m², Ghelamco, Centre), le Belliard 40 (18.000 m², Cofinimmo, rue Belliard qui rencontre un beau succès puisque plus de 12.000 m² sont déjà pré-loués), le Manhattan Center (redéveloppement de 40.000 m² à la place Rogier dont les premiers occupants sont connus). Mais il convient également de mentionner l'arrivée sur le marché du HD-54 (8.800 m², AXA, à Herrmann-Debroux), premier projet spéculatif en décentralisé depuis plusieurs années.

D'autres viendront les compléter dans les années suivantes, le Tweed (AG Real Estate, Centre), la Multi-Tower (Whitewood, place de Brouckère), la tour TVR (Luresa, 23.000 m², quartier Nord), le Quatuor dans lequel Beobank a pris quelque 22.000 m² en début d'année, etc. L'ensemble de ces développements font l'objet de marques d'intérêt de la part des occupants et devraient être, au moins partiellement, pré-loués avant leur livraison. Ceci confirme bien la recherche de qualité et d'accessibilité des occupants.

Projets en développement (en m²)



381 305

m²

Prise en occupation à Bruxelles

25 000

m²

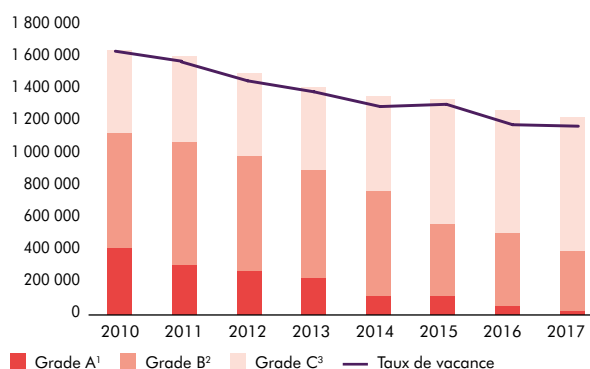
Prise en occupation coworking

Un point d'attention particulier concerne le quartier Nord. Déjà esquissées avec les décisions d'Allianz et de Beobank d'intégrer le quartier Nord dans les années à venir, les initiatives pour le redéveloppement du quartier ne manquent pas ces derniers mois et vont se poursuivre en 2018. La livraison du Manhattan Center, les travaux de la Tour Victoria Regina et du Phoenix, les projets de redéveloppement du WTC 1 & 2, l'acquisition récente du Polaris (North Plaza B) et le probable redéveloppement du CCN vont continuer à redessiner ce quartier et à attirer des occupants, tant publics (l'administration flamande va rationaliser ses implantations dans un bâtiment de plus de 60.000 m² à construire dans le quartier Nord) que privés. Les premiers logements pourraient être annoncés, accompagnés de commerces et d'équipements de proximité.

Évolution de la vacance locative

La vacance poursuit sa lente diminution et tombe à 9,01% fin 2017, son plus bas niveau depuis 2007. De grosses différences apparaissent selon les quartiers : le CBD (sous-marchés Léopold, Centre, Nord, Midi et Louise) enregistre un niveau de vide de seulement 6,1% tandis que le Décentralisé et la Périphérie tournent respectivement à 13,7% et 15,6%. Autre élément marquant, il reste moins de 50.000 m² de surfaces disponibles dans les bâtiments les plus récents (moins de 5 ans). Deux points se dégagent ici : l'intérêt des occupants pour l'accessibilité et la qualité des bâtiments dans leur processus de décision.

Vacance locative par catégorie d'immeubles (en m²) et taux de vacance (en %)

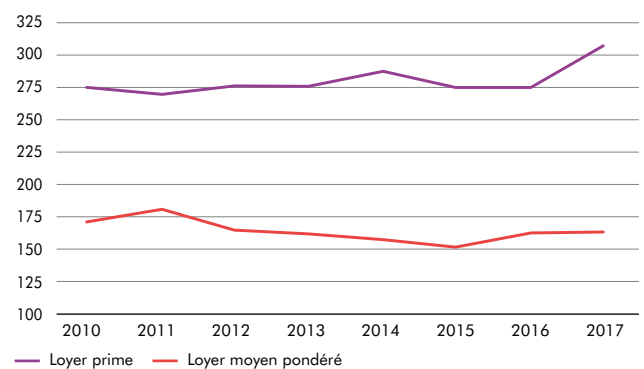


En 2018, l'arrivée sur le marché de plusieurs développements spéculatifs pourrait conduire à une légère remontée du taux de vacance, dans un contexte où les déménagements s'accompagnent toujours plus de réduction d'espaces par postes de travail. De plus, les bâtiments quittés trouveront plus difficilement de nouveaux occupants et la reconversion de bureaux en d'autres fonctions est en diminution, dès lors que les espaces les plus aisés à reconverter l'ont déjà été.

Évolution des loyers

C'est sans conteste le fait de l'année 2017, les loyers prime ont augmenté pour la première fois depuis de nombreuses années. Encore à 275 € fin 2016, les loyers prime ont gagné 30 € sur l'année 2017 pour afficher un haut historique à 305 €/m²/an. La faiblesse des surfaces qualitatives disponibles et l'assurance de certains propriétaires de pouvoir atteindre des niveaux de loyers élevés ont contribué à cette hausse significative des prix. Le quartier européen, le centre-ville et le quartier Nord voient leur loyer augmenter cette année, atteignant respectivement 305 €, 260 € et 200 €/m²/an. Les loyers moyens sont, pour leur part, beaucoup plus stables, à 165 €/m²/an pour l'ensemble du marché bruxellois. À nouveau, d'importants écarts sont observés entre districts.

Loyer prime et loyer moyen (en €/m²/an)



Déjà en augmentation de 30 € en 2017, les loyers prime devraient continuer leur progression en 2018, suite aux bâtiments récemment mis sur le marché ou en voie de livraison et le manque de disponibilité de surfaces Grade A. Les loyers prime pourraient ainsi atteindre 325 €/m²/an d'ici fin 2018.

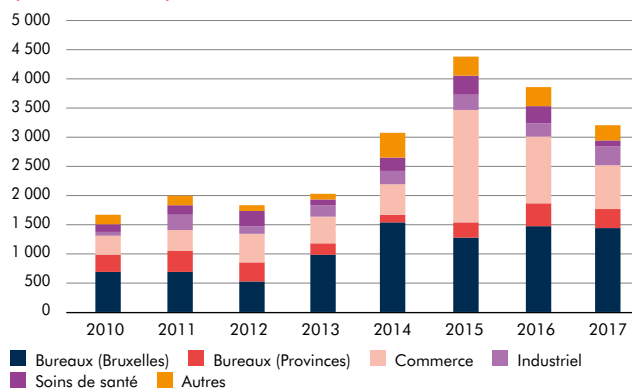
1. Bâtiment neuf (nouvelle construction ou rénovation lourde) répondant aux derniers standards environnementaux, techniques et d'agencement spatial (efficacité des plateaux notamment). D'une manière générale, bâtiment neuf ou ayant moins de 5 ans.
 2. Bâtiment présentant de bonnes spécificités techniques, environnementales et proposant des surfaces efficaces. D'une manière générale, bâtiment ayant entre 5 et 15 ans.
 3. Reste du stock de bureaux, présentant une qualité moindre. D'une manière générale, bâtiment de plus de 15 ans.

Marché de l'investissement bureaux

Un volume d'investissements bureaux de 1,4 milliard € a été enregistré à Bruxelles en 2017, un des plus hauts niveaux enregistrés ces dernières années, grâce notamment à l'appétit d'investisseurs asiatiques pour le marché bruxellois (Engie Towers, Brederode, Meeus 8-16). Mais plus largement, on constate un intérêt pour tous les types de produits bureaux, tant les bâtiments assortis de baux long terme que des produits qualifiés de « value-add », bien que ceux-ci soient plus difficiles à vendre. Les profils des investisseurs sont bien évidemment différents, mais l'intérêt est perceptible partout. Quelques investisseurs étrangers, notamment Australiens ou Canadiens ont fait leur entrée sur le marché belge et bruxellois cette année.

Les volumes d'investissements bureaux à Bruxelles représentent près de 50% de l'investissement total enregistré en 2017 en Belgique. Le secteur du commerce est second, avec plus de 770 millions d'€ investis.

Volume d'investissement sur le marché belge (en millions €)

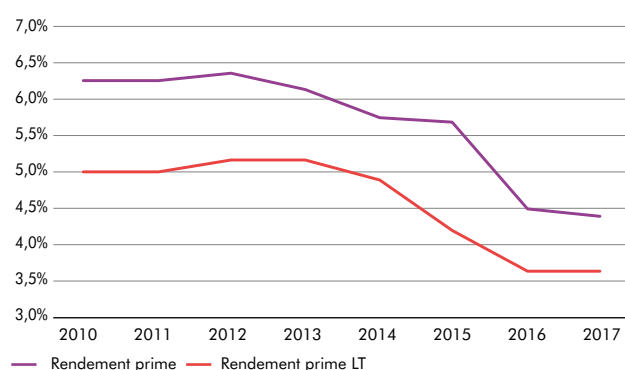


2018 devrait continuer à enregistrer de belles performances grâce à quelques belles transactions. Notons notamment la probable vente du Egmont de Cofinimmo, mais aussi l'acquisition de l'Arts 56 par Befimmo. Le volume total d'investissements devrait dépasser les 1,5 milliard € en 2018 en bureaux.

Mais il convient toutefois de noter qu'à l'échelle européenne, Bruxelles ne reste qu'une alternative, de choix certes, mais une alternative quand même par rapport à des villes comme Londres, Paris ou Francfort pour les grands investisseurs Asiatiques. Contrairement à ces villes, tous les voyants doivent être parfaitement alignés pour qu'une transaction d'investissement se fasse, surtout pour des gros montants (supérieurs à 300 millions € par exemple). En conclusion pour le marché de l'investissement, le cycle continue d'être bon et Bruxelles en tire profit mais les transactions prennent du temps et il y a une véritable nécessité d'avoir toutes les garanties nécessaires pour rassurer les investisseurs, surtout dans un marché où les transactions d'un volume conséquent constituent encore l'exception à l'heure actuelle.

Les taux de rendement prime continuent à se comprimer sous l'effet de la politique de faibles taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne et de la compétition entre investisseurs pour les meilleurs produits. Les taux de rendement prime pour des bâtiments assortis de baux 6/9 tournent à 4,4% tandis que ceux assortis de baux long terme atteignent les 3,65%.

Rendements prime (en %)



Malgré un léger redressement des taux attendu d'ici fin 2018 par la Banque Centrale Européenne, les investisseurs, toujours à la recherche de rendements, vont continuer à être actifs sur le marché de l'investissement bureaux à Bruxelles. Cela pourrait s'accompagner de nouvelles légères diminutions des taux de rendement prime, qui pourraient descendre à 4,25% (baux 6/9) et sous la barre des 3,6% pour les bâtiments avec des baux long terme.

MARCHÉS DE BUREAUX À ANVERS ET LIÈGE

Tableau récapitulatif du marché immobilier anversoïis de bureaux

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	2 211 285	2 177 638
Take-up (m ²)	198 270	104 800
Surfaces vides (m ²)	219 253	189 967
Taux de vacance (%)	9,92%	8,72%
Loyers prime (€/m ² /an)	155	150
Loyers moyens (€/m ² /an)	119	107
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	75	161
Rendement prime (%)	6,25%	6,75%

Tableau récapitulatif du marché immobilier liégeois de bureaux

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	427 735	427 506
Take-up (m ²)	23 961	26 867
Surfaces vides (m ²)	27 594	37 391
Taux de vacance (%)	6,45%	8,75%
Loyers prime (€/m ² /an)	150	140
Loyers moyens (€/m ² /an)	128	133
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	1,3	23
Rendement prime (%)	6,75%	6,75%

MARCHÉ DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

Tableau récapitulatif du marché immobilier luxembourgeois de bureaux

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	3 850 000	3 790 000
Take-up (m ²)	209 380	215 700
Surfaces vides (m ²)	151 000	185 000
Taux de vacance (%)	3,90%	4,90%
Loyers prime (€/m ² /mois)	50	46
Volumes d'investissements bureaux (milliards €)	920	897
Rendement prime (%)	4,30%	4,50%

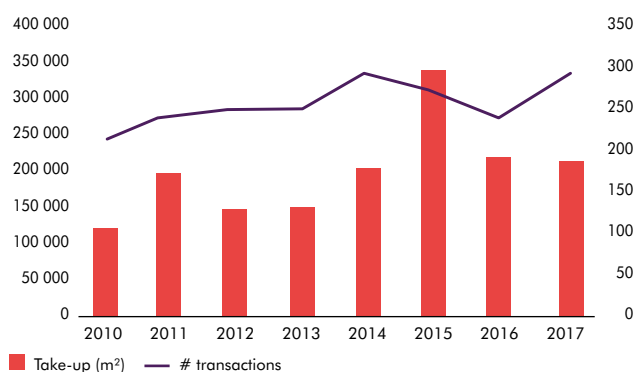
Prise en occupation

En 2017, ce sont 209.000 m² de prise en occupation qui ont été enregistrés sur le marché de bureaux luxembourgeois. Cela représente un niveau comparable à celui des années précédentes (mis à part 2015 qui a été exceptionnelle suite aux occupations de l'Université à Esch-Belval) et au-dessus de la moyenne des cinq dernières années. Le Luxembourg continue à enregistrer de bonnes performances. Parmi les transactions les plus significatives de l'année :

- 18.000 m² par la Post Luxembourg dans le bâtiment Mercier au district Gare ;
- 14.800 m² loué par Amazon au Kirchberg ;
- 13.600 m² pris en occupation par la BEI dans le Lighthouse One au Kirchberg ;
- 12.600 m² pris en occupation par ING dans les Galeries Kons au district Gare.

En nombre de transactions, près de 290 transactions ont été enregistrées, le plus haut niveau observé depuis 2010. Cette augmentation du nombre de transactions confirme la bonne forme du marché de bureaux au Luxembourg ces dernières années, bénéficiant notamment de performances économiques solides et d'un intérêt grandissant d'occupants, notamment suite au Brexit.

Take-up et nombre de transactions



Le secteur privé, principalement le secteur bancaire et financier, ainsi que les sociétés actives dans les services aux entreprises dominent le take-up depuis de nombreuses années. En 2017, les institutions européennes, à l'exception de la Banque Européenne d'Investissement, ont été absentes du marché mais ceci devrait changer dans les prochains mois, notamment suite aux développements en cours au Kirchberg.

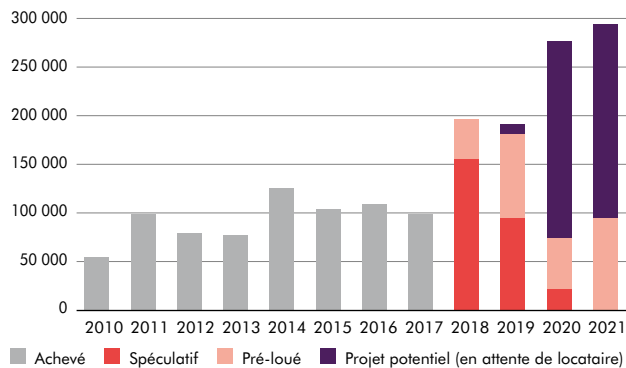
Livraisons récentes et projets futurs

En 2017, ce sont quelque 98.000 m² qui ont été livrés au Luxembourg, notamment grâce aux livraisons du Dyapason, du Lighthouse One, des Galeries Kons ou des différents bâtiments destinés à accueillir la Post.

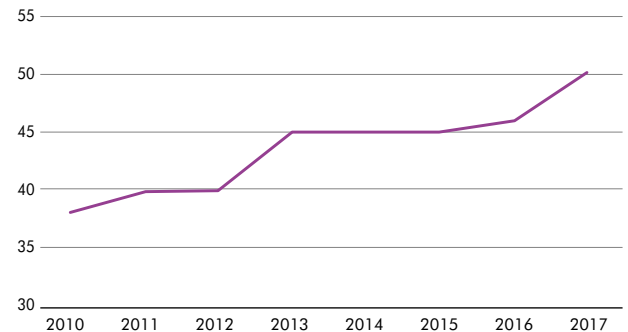
De 2018 à 2020, ce sont plus de 260.000 m² qui sont en cours de construction au Luxembourg. Plus de 225.000 m² de ces projets sont déjà pré-loués, dont principalement les 120.000 m² du projet KAD destinés à accueillir le Parlement européen en 2018 et 2019.

Les projets spéculatifs sont donc relativement limités puisqu'il ne reste que 42.000 m² disponibles dans les 27 projets actuellement en cours de construction. À noter toutefois que 300.000 m² sont dans les cartons, ils pourraient venir gonfler le pipeline spéculatif dans les prochains mois, du fait notamment de la bonne santé du marché luxembourgeois.

Projets de développement (en m²)



Loyer prime (en €/m²/mois)



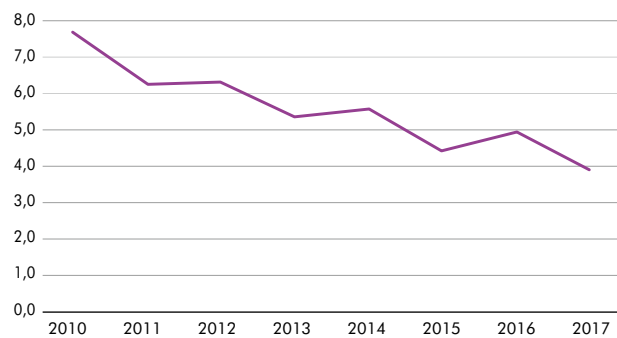
Évolution de la vacance locative

Le marché luxembourgeois est caractérisé par un des taux de vacance les plus faibles au niveau européen, à seulement 4% à la fin de l'année 2017. Le taux de vacance a enregistré une diminution constante depuis 2010 où il avoisinait les 8%.

Aujourd'hui, des écarts importants existent entre districts puisque d'un côté, le CBD et le Kirchberg enregistrent un taux de vacance sous les 2% tandis que les districts décentralisés tournent autour de 8%.

Le taux de vacance devrait rester relativement bas dans les mois à venir au vu de la faiblesse des développements spéculatifs et des bonnes performances du marché de l'occupation.

Taux de vacance (en %)



Évolution des loyers

Sous l'effet combiné d'un faible taux de vacance et d'une prise en occupation en hausse, les loyers prime sont logiquement sous pression. Les occupants sont à la recherche des meilleures localisations et des meilleurs bâtiments. Ces facteurs ont poussé les loyers prime à 50 €/m²/mois (600 €/m²/an) dans le CBD, le plus haut niveau jamais enregistré au Luxembourg. Et de futures augmentations ne sont pas à exclure.

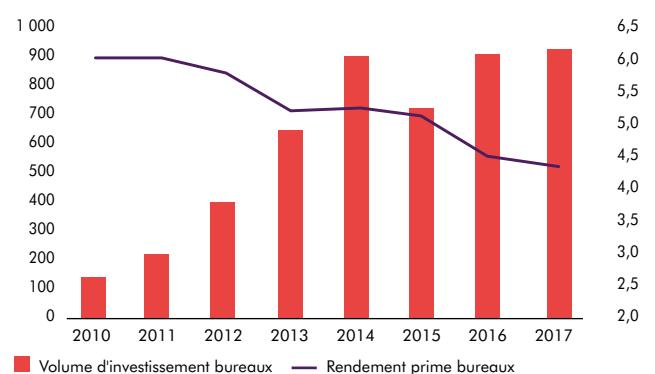
Les loyers prime sont restés stables dans le district de la Gare (36 €/m²/mois) et au Kirchberg (35 €/m²/mois). En périphérie, les loyers prime sont les plus faibles à 21 €/m²/mois.

Marché de l'investissement bureaux

Suivant les bonnes performances économiques du pays, la bonne santé du marché de l'occupation et la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, le marché de l'investissement bureaux continue à enregistrer des performances fortes. Près de 1 milliard € ont été investis sur le marché des bureaux tout au long de l'année 2017, une hausse de 20 millions € comparée à 2016.

Tous secteurs confondus, c'est la quatrième année consécutive que le marché de l'investissement luxembourgeois dépasse la barre du milliard d'euro, soulignant l'intérêt grandissant des investisseurs pour ce pays. Le secteur des bureaux est largement dominant dans le marché de l'investissement, puisqu'il représente plus de 80% des volumes totaux.

Volume d'investissement (en millions €) et rendement prime (en %)



Les taux de rendement prime continuent à se comprimer sous l'effet de la politique de faibles taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne et de la compétition entre investisseurs pour les meilleurs produits. Fin 2017, les taux de rendement prime au Luxembourg étaient à 4,3%, contre 4,5% fin 2016. Les taux de rendement prime pourraient encore enregistrer une légère compression en 2018 pour atteindre les 4,2%.

Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo¹

	Année de construction ou de dernière rénovation ²	Surfaces locatives (en m ²)	Quote-part du portefeuille ³ (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice ⁴ (en milliers €)	Taux d'occupation (en %) ⁵
Bruxelles Centre					
Central Gate - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	29 036	3,0%	4 354	84,1%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	0,7%	1 081	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,4%	646	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,3%	375	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	3,2%	4 828	100,0%
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 770	0,5%	763	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,5%	3 635	100,0%
Rue aux Choux - Rue aux Choux 35 à 1000 Bruxelles	1993	5 114	0,8%	1 189	100,0%
		79 850	11,5%	16 871	94,8%
Bruxelles quartier Léopold					
Arts - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	2,9%	4 305	100,0%
Froissart - Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	2010	3 107	0,5%	805	98,5%
Guimard - Rue Guimard 9 et Rue du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	2017	5 514	0,0%	0	0,0%
Joseph II - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	3,0%	4 433	100,0%
Pavilion - Rue de la Loi 70-72-74 à 1000 Bruxelles	2005	18 091	3,0%	4 439	100,0%
Schuman 3 - Rond-point Schuman 2-4a et Rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 275	0,8%	757	85,5%
Schuman 11 - Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 255	0,9%	1 252	87,6%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	0,9%	1 260	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,4%	1 876	99,7%
Wiertz - Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 108	2,4%	3 538	100,0%
		93 218	15,7%	22 665	91,9%
Bruxelles quartier Louise					
Blue Tower - Avenue Louise 326 à 1050 Bruxelles	1976	24 339	3,5%	4 231	82,2%
		24 339	3,5%	4 231	82,2%
Bruxelles quartier Nord					
Noord Building - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	1989	36 811	4,7%	7 012	100,0%
World Trade Center - Tour 2 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1973	48 238	10,1%	12 952	100,0%
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	8,4%	12 313	100,0%
		161 859	23,2%	32 277	100,0%
Bruxelles aéroport					
Gateway - Bruxelles aéroport - 1930 Zaventem	2017	34 493	4,7%	6 960	100,0%
		34 493	4,7%	6 960	100,0%
Bruxelles décentralisé					
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,7%	684	88,4%
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 180	2,0%	3 044	100,0%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	17 189	1,4%	646	67,6%
		39 319	4,1%	4 374	82,8%

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 30 du présent Rapport.

2. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).

3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2017.

4. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

5. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.

6. Ikaros Business Park - Phase II (bâtiments 8A, 7B et 12B).

	Année de construction ou de dernière rénovation ²	Surfaces locatives (en m ²)	Quote-part du porte-feuille ³ (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice ⁴ (en milliers €)	Taux d'occupation (en %) ⁵
Bruxelles périphérie					
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 à 1831 Diegem	2000	7 382	0,5%	739	78,6%
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 756	1,1%	1 495	77,5%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2017 ⁶	45 902	2,6%	3 313	73,7%
Media - Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	14 069	1,4%	2 108	97,2%
Ocean house - Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 623	0,3%	454	97,0%
Planet II - Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 277	0,4%	615	69,9%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%	282	83,7%
		101 989	6,5%	9 006	80,1%
Wallonie					
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,4%	592	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	268	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,2%	302	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,6%	901	100,0%
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	37 195	4,2%	6 163	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,2%	347	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,4%	543	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,3%	381	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%	242	100,0%
		63 889	6,6%	9 739	100,0%
Flandre					
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	5,0%	7 434	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 ^{ème} siècle/ 1985	17 763	2,4%	3 537	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676	0,1%	202	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%	210	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,3%	402	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,6%	926	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,3%	419	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,2%	300	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,3%	415	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,2%	295	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	0,8%	1 121	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 686	0,2%	252	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,3%	461	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,4%	652	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831	0,1%	95	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979	0,3%	447	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,1%	1 629	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,4%	2 070	99,1%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%	281	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	0,0%	65	12,7%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,3%	396	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,3%	514	100,0%

	Année de construction ou de dernière rénovation ¹	Surfaces locatives (en m ²)	Quote-part du portefeuille ² (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice ³ (en milliers €)	Taux d'occupation (en %) ⁴
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,6%	815	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,6%	932	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,3%	456	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	0,9%	1 347	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,4%	520	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,6%	877	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	0,8%	1 193	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,1%	207	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	163	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,6%	916	100,0%
		231 174	20,1%	29 549	99,1%
Grand-Duché de Luxembourg					
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	3,6%	4 323	98,2%
		12 247	3,6%	4 323	98,2%
Immeubles disponibles à la location		842 378	99,5%	139 995	94,4%
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	En cours de rénovation	6 500	-	1 087	-
Binche - Rue de la Régence 31	En cours de rénovation	2 480	-	-	-
Eupen - Rathausplatz	Rénovation et construction	(7 200)	-	-	-
Kortrijk - Ijzerkaai 26	En cours d'étude	1 963	-	-	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	En préparation	(35 000)	-	-	-
World Trade Center Tour 1 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	En cours d'étude	54 715	-	-	-
World Trade Center Tour 4 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Permis mis en œuvre En fonction de la commercialisation	(53 500)	-	-	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		65 658	-	1 087	-
TOTAL - IMMEUBLES DE PLACEMENT		908 036	100,0%	141 082	94,5%
TOTAL		908 036	100,0%	141 082	94,5%

1. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).

2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2017.

3. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.



Goemaere | Bruxelles décentralisé



Gateway | Bruxelles aéroport



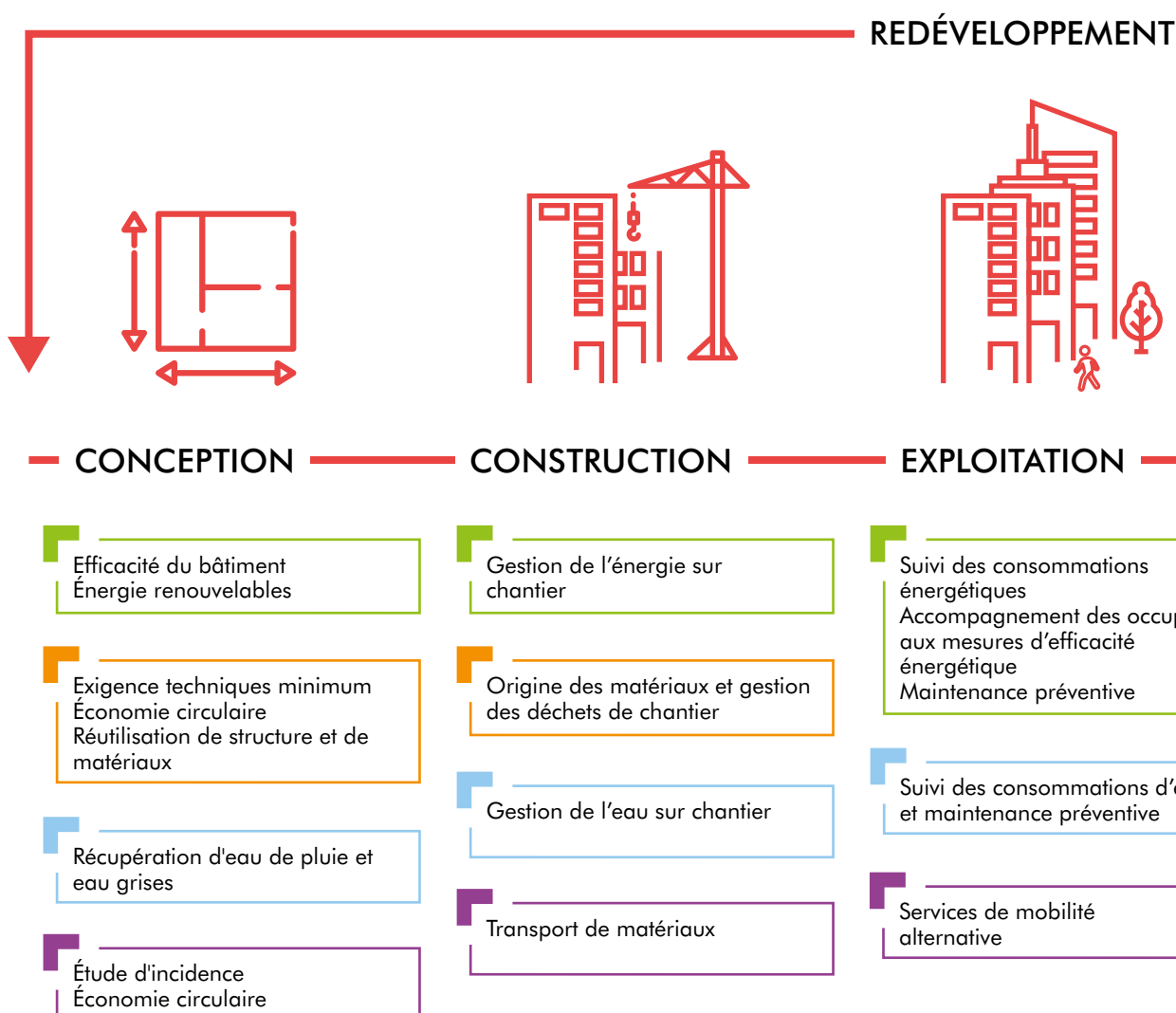
Ocean House | Bruxelles périphérie

Performance environnementale et énergétique

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental.

Befimmo est sensible aux attentes de ses parties prenantes et a conscience que son impact environnemental se situe à tous les niveaux de son activité et de sa chaîne de valeur comme l'illustre le schéma ci-après.

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX AU COURS DU CYCLE DE VIE DE L'IMMEUBLE



Befimmo mène une stratégie d'investissements dans laquelle une composante environnementale est intégrée systématiquement, transversalement et au quotidien dans son fonctionnement interne notamment au travers de la méthode d'évaluation de la performance environnementale des immeubles développée par la BRE¹.

La faisabilité et la rentabilité des projets environnementaux sont évaluées par la Cellule Technique Environnement composée de 4 spécialistes en la matière.

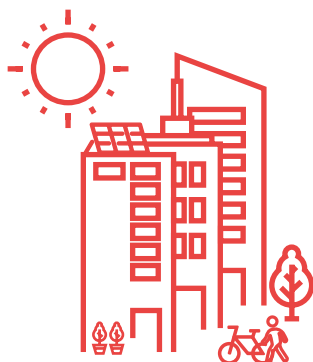
Befimmo est consciente qu'une gouvernance efficace sur le long terme suppose une démarche engagée, tournée vers l'anticipation de ses risques, en appliquant le principe de précaution, et la maîtrise de ses coûts. En effet, en identifiant

les risques qui pourraient l'affecter, Befimmo met en place les mesures nécessaires afin de les anticiper et limiter leur impact potentiel.

Cette approche conduit à un renouvellement et une amélioration continue des performances environnementales du portefeuille permettant d'atteindre les objectifs de réduction de l'impact environnemental que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030. Elle assure de cette manière un découplage entre son impact environnemental et la création de valeur de son portefeuille.

☰ « Utilisation des ressources »

➔ « Facteurs de risques, en page 181 »



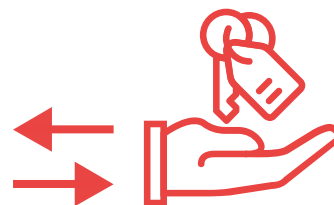
AMÉLIORATION

Projets d'amélioration énergétique

Réutilisation de matériaux
Exigences techniques minimum

Projets d'efficacité d'utilisation de l'eau

Infrastructure de mobilité douce



VENTES ET ACQUISITIONS

Analyse PEB

Analyse de risques environnementaux

Étude de localisation

- Impacts liés aux consommations d'énergie
- Impacts liés aux matériaux de construction
- Impacts liés à l'eau
- Impacts liés à la mobilité et aux transports

1. Building Research Establishment (www.bre.co.uk).

ÉMISSIONS DE CO₂e¹

En 2017, Befimmo a revu ses objectifs environnementaux liés à l'énergie en partant de la transposition de la consommation énergétique en équivalent CO₂ pour l'ensemble de son portefeuille.

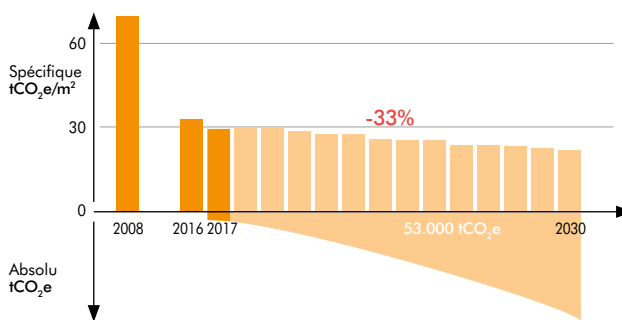
Sur base de la méthodologie proposée par la Science Based Targets Initiative (SBTi)², contribuant ainsi à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en dessous de 2°C, des objectifs à long terme ont pu être définis. D'une part, les objectifs de réduction des émissions spécifiques (par m²) permettent de fixer un standard de performance énergétique des immeubles du portefeuille. D'autre part, l'objectif d'une quantité absolue « d'émissions de CO₂e évités » permet de valoriser les améliorations énergétiques d'immeubles acquis au fil du temps.

Le modèle de prédiction mis en place en 2017 permet de définir les objectifs suivants : à l'horizon 2030, Befimmo s'engage à atteindre un niveau moyen d'émissions de CO₂e au m² de l'ensemble de son portefeuille égale à 20,3 kgCO₂e/m², soit une réduction de 33% par rapport à 2016. Cela correspond à éviter un cumul d'émissions de 53.000 tCO₂e, soit l'équivalent de 2,4 années de consommation du portefeuille (année de référence 2016).

Ces objectifs se déclinent en trois sous-objectifs :

- 1) réduction de 50% des émissions de CO₂e « maîtrisées »³ liées au chauffage pour l'ensemble du portefeuille ;
- 2) réduction de 17% des émissions de CO₂e « maîtrisées » liées aux consommations d'électricité⁴ d'installations communes ;
- 3) réduction de 17% des émissions de CO₂e « non maîtrisées »⁵ liées aux consommations d'électricité d'installations privées (sous la maîtrise des locataires).

Perspectives à 2030



En 2017, les efforts fournis ont permis une réduction des émissions de CO₂e de 10% par rapport à 2016. Cette réduction représente un volume de 750 tCO₂e évité.

☰ « Utilisation des ressources : eau / énergie / réchauffement climatique »

Perspectives à 2030

Année	2016 Valeur de référence	2017	Objectifs 2030	
CO ₂ e évité cumulé depuis 2016 (en tCO ₂ e)	-	750	53 000	
Émissions de CO ₂ e spécifiques moyen (en kgCO ₂ e/m ²)	30,5	30,2	20,3	-33%
a. liées au chauffage	14,7	14,1	7,3	-50%
b. liées aux consommations d'électricité d'installations maîtrisées	7,6	7,2	6,2	-17%
<i>Dont compensé</i>	-	7,1	-	-
c. liées aux consommations d'électricité d'installations non-maîtrisées	9,6	9,0	8,0	-17%
<i>Dont compensé</i>	-	8,2	-	-

-10%

Émissions CO₂e
(2016 vs 2017)

1. Voir méthodologie à l'Annexe IV du Rapport et les tableaux détaillés sur le site internet de Befimmo.

2. <http://sciencebasedtargets.org/>

3. Befimmo exerce un contrôle et/ou une influence directe sur les émissions liées au fonctionnement des installations concernées (ascenseurs, éclairage commun, ventilation, etc.).

4. Le modèle considère des facteurs d'émissions « location-based » ne prenant pas en compte les éventuelles contrats de fourniture d'énergie verte, sans émissions de CO₂e.

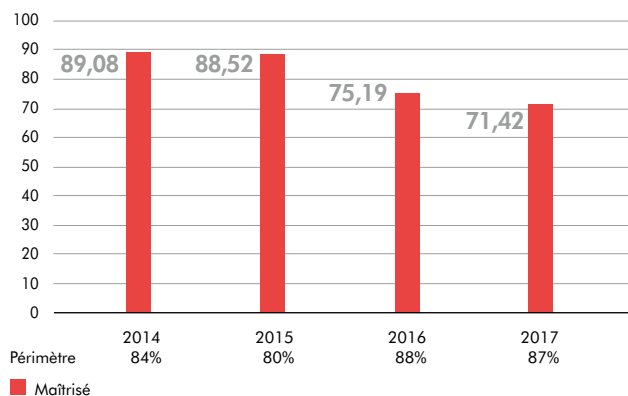
5. Befimmo n'a pas le contrôle et/ou une influence directe sur les émissions liées au fonctionnement des installations concernées (installations privées).

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET AUTOPRODUCTION¹

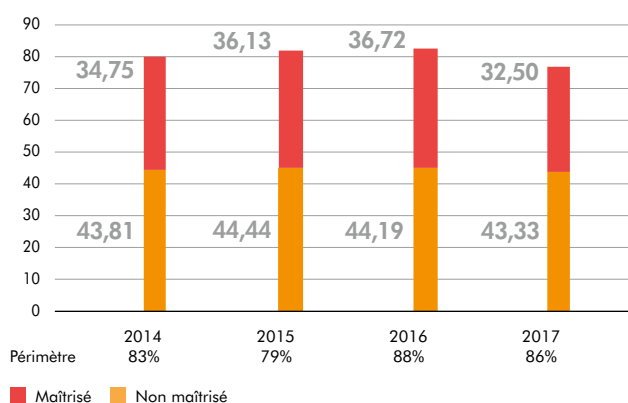
La performance énergétique des immeubles joue un rôle très important pour atteindre les objectifs ambitieux de réduction des émissions de CO₂e que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030.

Les graphes ci-après reprennent l'évolution des consommations d'énergie directe et indirecte de ces quatre dernières années.

Consommation spécifique directe¹ d'énergie (kWh/m²)



Consommation spécifique indirecte¹ d'énergie (kWh/m²)



Pour les consommations d'énergie liées au chauffage une

-33%

Émissions CO₂e pour 2030

-50%

Consommation d'énergie liée au chauffage (2030)

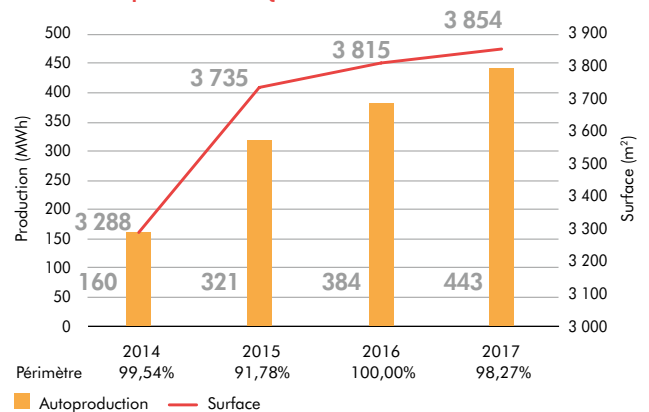
diminution marquée est observée qui, selon les prédictions, se poursuivra pour atteindre l'objectif de réduction de 50%. Cet objectif ambitieux suppose une démarche de transition de l'utilisation de dispositifs fonctionnant sur base des énergies fossiles vers des dispositifs alternatifs tels que la géothermie ou des équipements à l'électricité tels que les pompes à chaleur. Cette transposition de l'utilisation d'une forme d'énergie vers une autre induira vraisemblablement une augmentation de la consommation d'électricité des immeubles. À cela s'ajoutent de nouveaux besoins en électricité comme les recharges de véhicules électriques.

Befimmo souhaite également anticiper et maîtriser ces consommations, notamment en continuant ses investissements en production d'énergie renouvelable.

En 2017, Befimmo a réalisé une étude du potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de son portefeuille. L'étude a permis de définir un potentiel de surface supplémentaire de ±1.000 m² de panneaux photovoltaïques qui viendront s'ajouter aux 3.854 m² déjà installés.

L'autoproduction de ces nouvelles installations devraient couvrir les besoins en électricité équivalant à la consommation annuelle de 50 ménages⁶.

Panneaux photovoltaïques



Bien que cela ne soit pas pris en compte dans ses objectifs de réduction d'émissions de CO₂e, Befimmo continue de privilégier l'achat d'électricité verte. En 2017, son contrat de fourniture couvre 97% de l'électricité des installations maîtrisées. D'ici 2020, Befimmo a comme objectif de convaincre l'ensemble de ses locataires de souscrire à des contrats verts.

6. Un ménage belge consomme en moyenne. 3.500 kwh par an (source: www.energuide.be).

CONSOMMATION D'EAU

Befimmo considère que la consommation d'eau est un sujet important pour le secteur immobilier. En tant que propriétaire responsable d'un portefeuille d'immeubles important, elle estime de son devoir d'être très attentive à la bonne gestion et préservation de cette ressource.

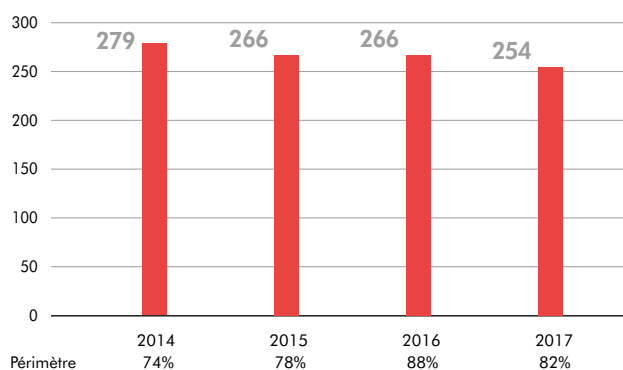
Elle prête donc une attention particulière (dans chacun des projets qu'elle développe) à l'intégration de systèmes de récupération d'eau, de détection de fuite, et à la mise en œuvre d'appareils à faible consommation en suivant notamment les directives prévues par la certification BREEAM et les standards de qualité qu'elle a mis au point en interne.

Selon les objectifs, ces dispositifs sont généralement complétés (suivant les possibilités) par un télémonitoring. Une comptabilité détaillée et un suivi permanent au moyen de systèmes d'alerte en vue d'une optimisation des consommations et une limitation de l'impact des fuites sont assurés par le green adviser de Befimmo.

Les consommations spécifiques (litres/m²) de 2017 sont en baisse de 4,5% par rapport à 2016, passant de 266 l/m² à 254 l/m². Cette diminution s'explique en partie par une sensibilisation des locataires de certains sites gros consommateurs.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques d'eau du portefeuille sont publiés sur le site internet de Befimmo¹.

Consommation d'eau (l/m²)²



-4,5
%

Consommation
d'eau (l/m²)
(2016 vs 2017)



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise

1. <http://www.befimmo.be/fr/tse/enjeux-et-axes-strategiques>
2. Hors données d'un centre fitness situé dans un immeuble du portefeuille.

MATÉRIAUX

Dans toutes les étapes de son cycle de vie, l'immeuble génère un flux important de matériaux.

Notre politique d'achat durable répond à la gestion du flux entrant de matériaux de construction et d'installations. L'approche d'économie circulaire traite quant à elle le flux sortant de déchets de chantier et d'exploitation.

Achats responsables

Befimmo a mis en place une politique d'achats durables pour le flux entrant de matériaux.

Afin d'inclure de manière cohérente les critères environnementaux à travers toutes démarches d'achat, Befimmo a revu en 2017 ses critères d'exigences techniques minimums qu'elle a intégrés dans une matrice de qualité. Consolidée dans une base de données, elle sert de référence qualité des immeubles Befimmo. Cette matrice est inspirée de référents pertinents

comme BREEAM et est le fruit d'une collaboration entre les différents pôles immobiliers de Befimmo (Commercial Management, Environnemental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development, Project Management). Elle reprend pour chaque phase du bâtiment les exigences techniques en termes de design, exploitation, confort & bien-être, performance énergétique et environnementale et choix des matériaux. Elle inclut également des opportunités d'améliorations, qui sont des variantes pour inviter l'acheteur à aller plus loin.

Matrice de qualité

	Niveau de qualité	
	Exigence minimum	Opportunité d'amélioration
Programmation		
Conception		
Chantier		
Facility		



Économie circulaire

En ce qui concerne le flux sortant de matériaux, Befimmo entreprend une approche d'économie circulaire.

Depuis plusieurs années, Befimmo mesure les quantités et le traitement des déchets de chantier, comme le détaille le tableau ci-après.

Déchets de chantier (en tonnes)

	2014		2015		2016		2017	
Total	1 418,9	100%	5 946,5	100%	1 640,3	100%	9 565,0	100%
Dont recyclés	1 188,3	83,7%	4 840,7	81,4%	1 554,4	94,8%	9 184,3	96,0%
Dont réutilisés	125,0	8,8%	16,8	0,3%	35,9	2,2%	17,2	0,2%
Dont compostés	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2,0	0,0%
Dont incinérés	79,5	5,6%	702,5	11,8%	45,7	2,8%	343,8	3,6%
Dont enfouis ou mis en décharge	26,2	1,8%	386,5	6,5%	4,3	0,3%	17,6	0,2%

Le volume de déchets de chantier est à forte variabilité en fonction du type et du nombre de chantiers. L'évolution positive des efforts réalisés est, jusqu'à présent, observable sur le recyclage. Près de 96% des déchets liés aux travaux sont valorisés.

Les déchets liés aux travaux peuvent également être considérés comme des ressources. Befimmo veut se focaliser davantage sur la réutilisation de matériaux, qui ne représente aujourd'hui qu'un faible pourcentage.

Cette réutilisation est actuellement organisée en campagnes de démontage de matériaux de construction susceptibles de pouvoir être réutilisés pour d'autres chantiers. Sa collabora-

tion avec l'ASBL Rotor a notamment permis la récupération de plus de 115 tonnes de matériaux depuis 2013 sur un total de 10 chantiers.

Afin de diminuer le volume de déchets et d'améliorer le taux de réutilisation de matériaux, Befimmo anticipe également le démontage dès la conception de l'immeuble et s'inscrit dans une logique d'économie circulaire pour ses chantiers. Sa participation dans l'initiative Totem¹ en est la preuve.

Cet outil développé par les pouvoirs publics belges permettra à terme de mesurer et de comparer l'impact sociétal global de ces différents scénarios de construction ou de rénovation.

Gestion des déchets d'immeubles en exploitation

Le tableau ci-après reprend l'évolution des quantités et du traitement de déchets d'exploitation.

Déchets d'exploitation (en tonnes)

	2014		2015		2016		2017	
Total	2 388,8	100%	2 702,6	100%	1 644,4	100%	2 092,9	100%
Dont recyclés	1 142,4	47,8%	1 540,4	57,0%	873,0	53,1%	1 215,9	58,1%
Dont réutilisés	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Dont compostés	3,2	0,1%	-	0,0%	4,7	0,3%	-	0,0%
Dont incinérés	1 243,2	52,0%	1 162,2	43,0%	766,7	46,6%	877,0	41,9%
Dont enfouis ou mis en décharge	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

L'évolution positive du taux de recyclage (de 48% en 2014 à 58% en 2017) résulte de la sensibilisation des occupants et des sociétés de nettoyage au tri de déchets. Il est également le résultat du contrat de gestion des déchets avec un prestataire externe. En 2017, ce contrat couvrait 22,3% de la surface totale du portefeuille. L'objectif est d'augmenter la proportion d'immeubles sous contrat.

96
%
Déchets
de chantier
recyclés

58
%
Déchets
d'exploitation
recyclés

1. www.totem-building.be

2. La date de validité de certains certificats BREEAM est expirée. Une mise à jour de ces derniers ne sera réalisée que lorsque des travaux justifiant une amélioration du score auront été réalisés.

CERTIFICATION² ET CONFORMITÉ

Afin de limiter les troubles éventuels occasionnés par ses activités et de préserver la qualité de l'environnement, Befimmo veille à garantir l'exploitation de son portefeuille en conformité avec normes et réglementations en vigueur.

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) basé sur la norme ISO 14001 (2015).

Dans une optique d'amélioration continue, des audits internes et externes du système de management ont été réalisés durant l'année 2017. Ces derniers ont mené à la mise en place de mesures d'amélioration du SME essentiellement axées sur la simplification du système.

Befimmo vise une performance environnementale qui va au-delà des exigences réglementaires. Dans cette optique, Befimmo applique depuis 2010 pour l'ensemble de son portefeuille tant en construction et rénovation qu'en exploitation la méthode la plus utilisée au monde d'évaluation de la performance environnementale des immeubles développée par la BRE.

La méthodologie BREEAM clarifie de deux façons les performances durables :

- des immeubles en travaux :
 - en phase d'étude : BREEAM « Design » ;
 - après travaux de construction/rénovation: BREEAM « Post Construction ».
- des immeubles en exploitation :
 - le bâtiment : BREEAM « In-Use Asset Rating » (Partie I) ;
 - la gestion du bâtiment : BREEAM « In-Use Building Management Rating » (Partie II).

☰ « Certification & Conformité environnementale »

? Glossaire



Immeubles en travaux

Rating	Design		Post Construction	
	Surface	# immeubles	Surface	# immeubles
Outstanding	53 500	1	-	-
Excellent	88 913	5	42 375	2
Very Good	33 408	6	38 032	8
Good	4 623	1	4 623	1
Total	180 444	13	85 030	11

Immeubles en exploitation

Rating	In-Use Asset		In-Use Management	
	Surface	# immeubles	Surface	# immeubles
Very Good	12 517	5	85 859	3
Good	451 932	55	30 584	2
Pass	60 080	5	323 948	50
Acceptable	-	-	59 335	7
Non certifié	407 497	50	432 301	53
Total	932 027	115	932 027	115

Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

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

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 31 décembre 2017.

CONTEXTE

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Befimmo a fait procéder au 31 décembre 2017 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo loués principalement à long ou potentiellement long terme tandis que les services d'évaluation de CBRE Valuations Services ont été mandatés pour l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo le plus souvent loués selon un bail classique 3/6/9. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

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

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

OPINION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2017 s'élève à 2.557.579.000 € (DEUX MILLIARDS CINQ CENT CINQUANTE-SEPT MILLIONS CINQ CENT SEPTANTE-NEUF MILLE EUROS) ;

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

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bureaux	Juste valeur (en millions €)	(en %)
Immeubles disponibles à la location	2 345,9	94,0%
Bruxelles CBD et assimilé ¹	1 327,7	53,2%
Bruxelles décentralisé	87,0	3,5%
Bruxelles périphérie	137,8	5,5%
Wallonie	195,8	7,8%
Flandre	487,7	19,6%
Luxembourg ville	109,9	4,4%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	148,5	6,0%
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Total	2 494,4	100,0%

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

Bruxelles, le 9 janvier 2018.



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

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

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2017 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à 2.494.359.574 € (DEUX MILLIARDS QUATRE CENT NONANTE-QUATRE MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CINQ CENT SEPTANTE-QUATRE EUROS) ;

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

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 6,19% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,52% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,44%.

À ce jour, la moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de $\pm 10,78\%$ à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille des immeubles disponibles à la location.

Rapport financier



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise

Résultats financiers

VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.448,5 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 56,63 € par action, par rapport à 54,78 € par action au 31 décembre 2016.

Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2016	54,78	1 401,3	25 579 214
Solde de dividende de l'exercice 2016		-23,0	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		0,4	
Acompte sur dividende de l'exercice 2017		-66,3	
Résultat net au 31 décembre 2017		136,1	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2017	56,63	1 448,5	25 579 214

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

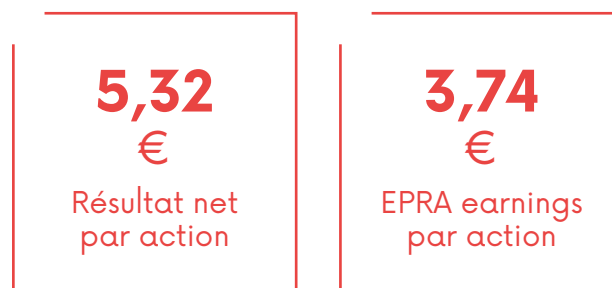
Compte de résultats consolidé synthétique

(en milliers €)	31.12.2017	31.12.2016
Résultat locatif net	142 431	137 037
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	141 172	136 442
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 260	595
Charges immobilières nettes ¹	-11 932	-14 257
Résultat d'exploitation des immeubles	130 499	122 780
Frais généraux	-12 199	-10 447
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 252	- 596
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	117 048	111 738
Marge opérationnelle¹	82,2%	81,5%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	21 798	1 154
Résultat immobilier net¹	138 846	112 892
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ¹	-19 750	-22 131
Impôts	-1 642	-2 364
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers¹	117 455	88 397
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 429	21 121
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 186	-19 112
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	18 615	2 009
Résultat net	136 070	90 406
EPRA earnings	95 657	87 243
Résultat net (en € par action)	5,32	3,82
EPRA earnings (en € par action)	3,74	3,68

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE DE LA SOCIÉTÉ

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2017 principalement suite à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode et au remembrement dans sa quasi-totalité de la propriété des Tours 1 et 2 du WTC. En 2016, il a également évolué principalement suite à l'acquisition graduelle de l'immeuble Gateway réceptionné en fin d'exercice.

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



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

ANALYSE DU RÉSULTAT NET

Le compte de résultats consolidé synthétique reprend les données publiées au 31 décembre 2017. L'analyse de résultat est basée sur une comparaison avec les données au 31 décembre 2016.

La hausse du **Résultat locatif net** de 3,9% par rapport à la même période l'année passée s'explique par le différentiel entre l'impact de l'arrivée dans le portefeuille de l'immeuble Gateway et l'impact de la cession par emphytéose du complexe Brederode. Le résultat locatif net « Like-for-Like »¹ est en hausse de 1,57% par rapport à la même période de l'année passée.

Les **Charges immobilières nettes** passent de 14,3 millions € à 11,9 millions €. Cette évolution est principalement liée, d'une part, à un impact unique lors du premier trimestre 2017 lié à la restitution d'un fonds de réserve, d'autre part, à la diminution des charges locatives et taxes sur les immeubles non loués suite notamment aux locations réalisées et à des dégrèvements de précompte immobilier.

Les **Frais généraux** s'établissent à 12,2 millions € par rapport à 10,4 millions € en 2016. Cette évolution s'explique principalement par un effet unique enregistré en 2016 (récupération de taxes) et au renforcement de l'équipe.

Le **Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est dès lors en hausse de 5,3 millions € (+4,8%).

Le **Résultat sur vente d'immeubles de placement** de 21,8 millions € résulte principalement de la plus-value

réalisée suite à l'octroi de l'emphytéose, pour un canon de 122 millions €, sur le complexe Brederode de 99 ans.

Le **Résultat financier** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) est en amélioration et passe de -22,1 millions € en 2016 à -19,7 millions € en 2017. Cette amélioration s'explique par une baisse du taux fixe moyen auquel se finance la Société et par la diminution du volume moyen de l'endettement de 79 millions € principalement suite à l'augmentation de capital réalisée en septembre 2016 et à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode en mars 2017. Cette évolution est cependant partiellement compensée par une diminution des revenus financiers de 1,3 million € liée aux avances de fonds relatives à l'acquisition graduelle de l'immeuble Gateway.

Au 31 décembre 2017, le **Résultat net** s'établit à 136,1 millions € par rapport à 90,4 millions € au 31 décembre 2016. La variation de la juste valeur des immeubles de placement (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements) s'élève à 13,4 millions €, soit une hausse de 0,54% de la valeur. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'établit à 5,2 millions €, par rapport à -19,1 millions € un an auparavant.

L'**EPRA earnings** s'établit à 95,7 millions € au 31 décembre 2017, en hausse de 9,6% par rapport à l'exercice 2016. L'**EPRA earnings par action** de 3,74 € est en légère hausse (1,6%) par rapport à la même période de l'an dernier, malgré l'augmentation du nombre d'actions suite à l'augmentation de capital réalisé en septembre 2016.

Le **Résultat net par action** s'établit à 5,32 €, par rapport à 3,82 € l'an passé.



ANALYSE DU BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

Bilan consolidé synthétique

(en millions €)	31.12.2017	31.12.2016
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 494,4	2 511,7
Autres actifs	64,8	101,4
Total actifs	2 559,1	2 613,1
Capitaux propres	1 448,5	1 401,3
Dettes financières	1 002,1	1 098,0
non courant	484,3	538,7
courant ²	517,8	559,2
Autres dettes	108,5	113,7
Total capitaux propres & passifs	2 559,1	2 613,1
LTV	39,61%	42,33%

COMMENTAIRE SUR LE BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

Au 31 décembre 2017, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 97,5% d'immeubles de placement à leur juste valeur sur base d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40.

Les autres actifs sont principalement constitués d'un goodwill constaté lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 (14,3 millions €), d'instruments de couverture (19,5 millions €) et de créances commerciales (21,1 millions €).

Les sources de financement sont constituées, à hauteur de 56,6%, de fonds propres. Les dettes financières non courantes correspondent pour 153,6 millions € à des dettes bancaires, 166,0 millions € à un ensemble de placements privés européens et pour l'équivalent de 161,9 millions € (à sa juste valeur) à un placement privé réalisé aux États-Unis d'Amérique (USPP).

Les dettes financières courantes sont principalement constituées de billets de trésorerie à court terme (pour 455,5 millions €), pour lesquels la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an pour assurer le back-up.

Les autres dettes sont principalement constituées d'instruments de couvertures (17,1 millions €), de dettes commerciales et autres dettes courantes (52,4 millions € ; fournisseurs, acomptes reçus et précomptes et taxes) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 21,6 millions €).

Les SIRs n'étant pas tenues de constituer une réserve légale, les réserves légales existantes au moment de l'entrée d'une société dans le régime Sicafo (puis SIR), à savoir 1,295 millions €, sont transférées en réserve disponible sous la rubrique « Autres réserves ».

1. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

2. 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.



Central Gate | Bruxelles Centre

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

Dans le cadre de son programme global de financement, Befimmo a réalisé plusieurs opérations :

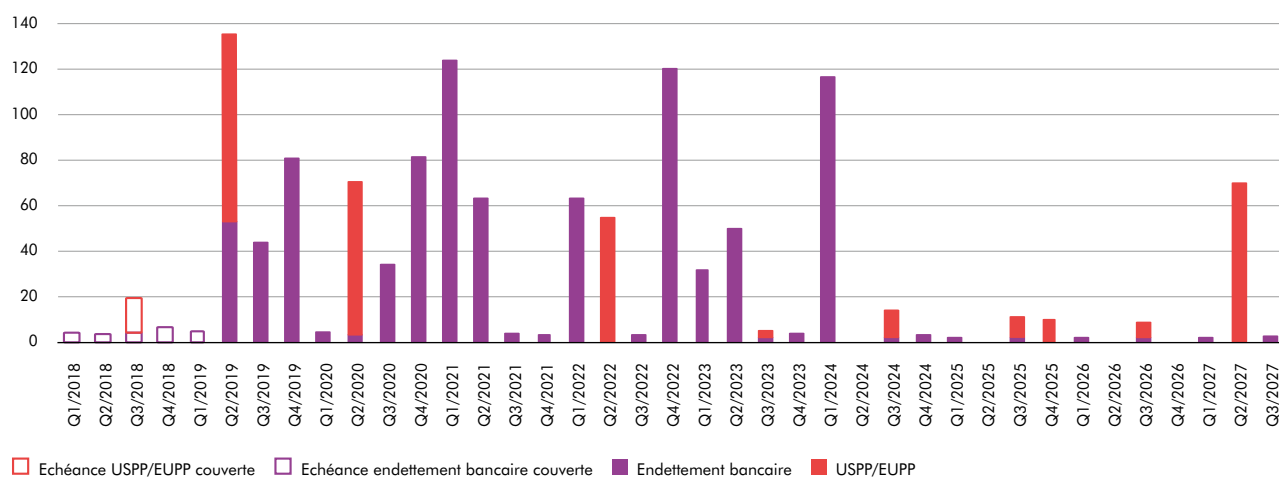
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 135 millions € sur des durées de 4 à 7 ans ;
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant de 90 millions € sur une durée de 7 ans ;
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant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

- annulation partielle anticipative d'une ligne bancaire échéant en 2019 pour un montant de 25 millions € ;
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 130 millions € sur une durée de 5 ans et 5 mois ;
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant de 30 millions € sur une durée de 5 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 2019.

Afin de faire face à ses engagements futurs, résultant notamment des projets de redéveloppement importants qu'elle prépare, Befimmo mettra en place dans le futur différents financements bancaires ou diversifiés (placements privés, etc).

Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)



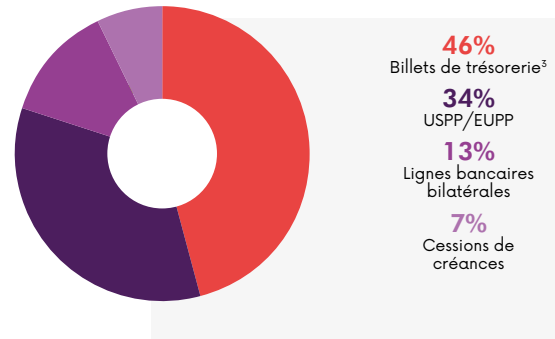
1. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
 2. Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].
 3. Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2017, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

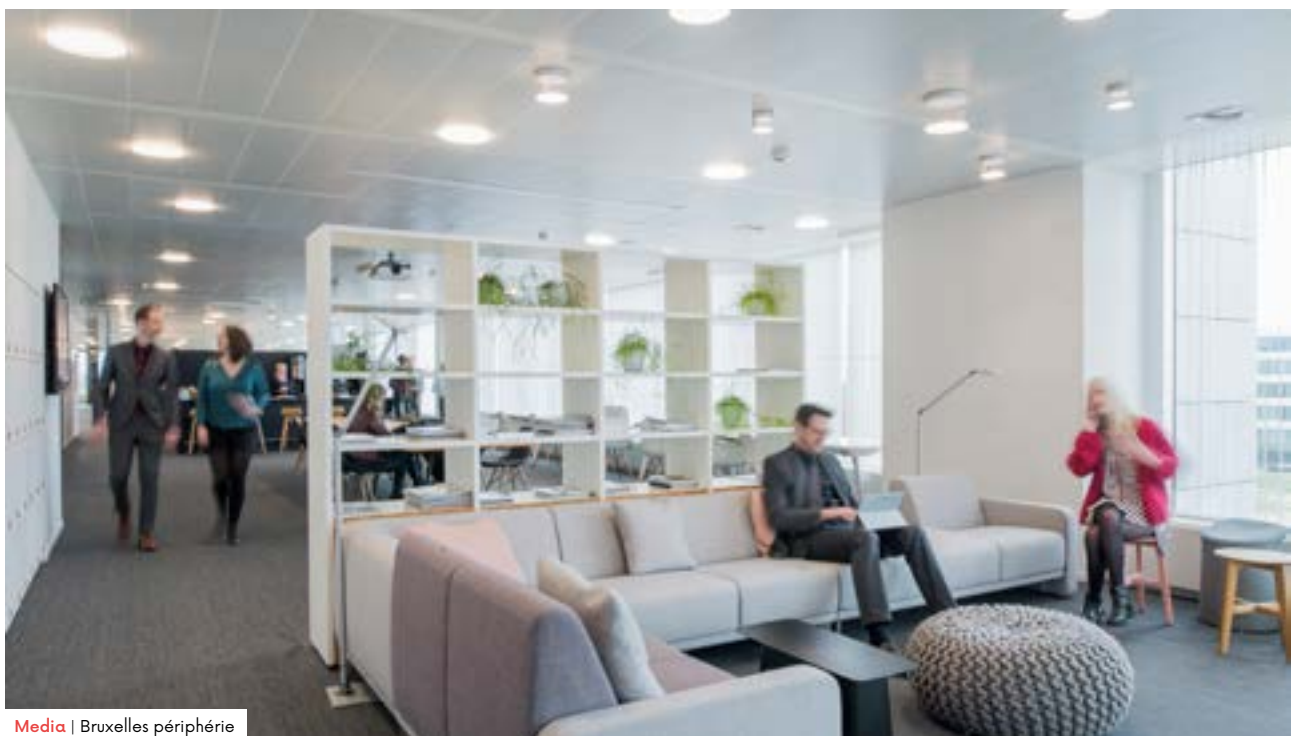
- des financements confirmés pour un montant total de 1.258,3 millions € (dont 73,7% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 988,4 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- un ratio d'endettement de 41,62%¹ ;
- un ratio LTV de 39,61%² ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 4,73 années ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 84,1% du total de la dette ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,08% sur l'année, se comparant à 2,26% pour l'exercice 2016.

Répartition de l'endettement



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

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2017, pour des émissions à court terme à concurrence de 455,5 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 66,25 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dettes.



COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT ET DE CHANGE

La politique de couverture vise à couvrir une partie décroissante de l'endettement prévisionnel sur un horizon de 10 ans par le biais d'instruments, dont le choix est fondé sur une analyse des prévisions de taux d'intérêts de différentes banques consultées et d'un arbitrage entre le coût de l'instrument, son niveau et son type de protection. Par le biais de cette politique, la Société fixe les taux d'intérêts sur une partie de son endettement (soit directement par la mise en place de financements à taux fixes, soit par l'acquisition d'instruments de couverture de type IRS) et limite l'impact à la hausse des taux d'intérêts par des instruments de couverture de type optionnel (CAP). Cette structure de couverture et de financement crée une situation dans laquelle le résultat reste malgré tout sensible à l'évolution des taux d'intérêt.

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP, de SWAPTIONS¹ et de COLLAR², ainsi que (ii) du risque de cours de change sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention de Cross Currency Swaps.

L'ensemble des instruments en place porte la Société à un ratio de couverture de 101,3%³ au 31 décembre 2017.

Le ratio de couverture moyen sur les exercices 2018, 2019 et 2020 est estimé respectivement à 94%, 75% et 60%.

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

- la restructuration de 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 € ;
- l'annulation de deux instruments de couverture à court terme (un COLLAR portant sur un notionnel de 30 millions € et un IRS portant sur un notionnel de 25 millions €) ;
- la restructuration de trois IRS portant sur un notionnel total de 65 millions €, en déplaçant leur maturité à 2027.

Début 2018, Befimmo a procédé à deux opérations supplémentaires :

- la conclusion d'un tunnel de swaptions portant sur un IRS payeur de taux fixe couvrant la période 2019-2027 pour un notionnel de 30 millions € ;
- la restructuration d'un IRS portant sur un notionnel de 25 millions €, en déplaçant sa maturité à 2027.

Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (situation au 2 février 2018)

Moyenne annuelle		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CAP	Notionnel (en millions €)	160	92	47	20	0	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,15%	0,81%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	20	20	20	0	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	872	830	769	732	693	636	556	415	275	138
	Taux moyen ⁴ (en %)	0,97%	0,99%	1,03%	1,02%	0,98%	0,91%	0,87%	0,86%	0,88%	0,97%

1. Option négociée sur un interest rate swap. Elle donne le droit de contracter un call swaption, permettant d'entrer dans un IRS "payant", ou un put swaption, pour lequel la contrepartie peut forcer Befimmo à entrer dans un IRS "payeur".

2. 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).

3. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Tenant compte de l'acquisition de l'emphythéose sur l'Art 56 finalisée en janvier 2018, le ratio de couverture aurait été de 90,8%.

4. Taux fixe moyen hors marge de crédit, y compris des options sur swap (SWAPTIONS) considérées au taux plafond.

Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 136.079.033,98 €.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2016 de 115.763.597,56 € et du résultat net de l'exercice, le résultat à affecter s'élève à 251.842.631,54 €.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 25.579.214 actions.

Conformément à l'article 11 §3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées, aucune dotation à la réserve légale n'est réalisée. Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire :

1. d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2017, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, les affectations aux réserves réglementaires ;
2. de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 3,45 € brut par action. Ce dividende serait constitué d'une part, de l'acompte sur dividende de 66.250.164,26 €, soit 1,8130 € net⁵ par action, décrété le 26 octobre 2017, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 21.998.124,04 €, soit 0,6020 € net⁵ par action, payable par détachement du coupon n°35 ;
3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant 150.243.133,56 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2017 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 26 octobre 2017 et le solde de dividende visé ci-avant) est conforme à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution, diminuée de la réduction nette de l'endettement de la Société au cours de l'exercice, tel qu'il ressort des comptes statutaires.

3,45
€

Dividende brut/
action pour
l'exercice 2017



5. Tenant compte du précompte mobilier de 30%.

Résultat à affecter, proposition d'affectations et prélèvements

(en €)	
A. Résultat net	136 079 033,98
B. Transfert aux/des réserves (±)	-47 830 745,68
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	-3 306 245,85
- Exercice comptable	-16 239 548,79
- Exercices antérieurs	-
- Réalisation de biens immobiliers	12 933 302,94
II. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	-1 661 190,74
VI. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (±)	-8 383 773,10
- Exercice comptable	-8 383 773,10
- Exercices antérieurs	-
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	-34 479 535,99
C. Rémunération du capital	-88 248 288,30
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en décembre 2017	-66 250 164,26
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2018) ¹	-21 998 124,04
D. Rémunération du capital autre que C	-

Tableau explicatif du résultat statutaire de l'exercice 2017²

(en €)	
Résultat à reporter au 31 décembre 2015	115 775 835,78
Résultat de l'exercice 2016	90 425 516,81
Résultat à affecter au 31 décembre 2016	206 201 352,59
Acompte sur le dividende de l'exercice 2016	-58 704 297,15
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-8 712 165,28
Solde de dividende de l'exercice 2016	-23 021 292,60
Résultat à reporter au 31 décembre 2016	115 763 597,56
Résultat de l'exercice 2017	136 079 033,98
Résultat à affecter au 31 décembre 2017	251 842 631,54
Acompte sur le dividende de l'exercice 2017	-66 250 164,26
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-13 351 209,69
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2017 ¹	-21 998 124,04
Résultat à reporter au 31 décembre 2017	150 243 133,56

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2018.

2. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires pages 176 et 177 des états financiers.



EPRA Best Practices



Media | Bruxelles périphérie

L'European Public Real Estate Association (« EPRA ») publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance¹ applicables aux sociétés immobilières cotées. Befimmo s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

Le Commissaire a vérifié que les ratios EPRA étaient calculés conformément aux définitions et que les données financières

utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

Befimmo s'inscrit également dans la tendance de standardisation du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA² dans son rapport « EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (3^{ème} version - septembre 2017) ».

1. www.epra.com

2. Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Les données avec le symbole **V** ont fait l'objet d'un contrôle dans le cadre de cette mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve en page 222 de ce Rapport.

Indicateurs de performance - définition et utilité

	Indicateurs EPRA	Définition EPRA ³	Utilité EPRA ³
(1)	EPRA earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles.	Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent de supporter le paiement des dividendes.
(2)	EPRA NAV	Valeur intrinsèque ajustée pour tenir compte des immeubles de placement et les autres investissements à la juste valeur ⁴ et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissement immobilier à long terme.	Ajuste la valeur intrinsèque IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier ayant une stratégie d'investissement à long terme.
(3)	EPRA NNNNAV	EPRA NAV ajusté pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	Ajuste l'EPRA NAV pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une société immobilière.
(4)	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés ⁵ basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisé par la juste valeur ⁴ du portefeuille augmenté des frais (estimés) de transactions (= valeur acte en mains).	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.
(5)	(ii) EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative (ou d'autres réductions de loyer).	
(6)	EPRA Vacancy rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille.	Un indicateur « pur » des surfaces vacantes des immeubles de placement (en %), basé sur la VLE.
(7)	EPRA Cost ratio	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides incluses/exclues), divisé par les revenus locatifs bruts.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.
(8)	EPRA Like-for-Like	La croissance locative nette à périmètre constant compare la croissance du revenu locatif net du portefeuille, qui a été en opération continue, et pas en développement, durant les deux dernières périodes complètes décrites.	Fournit de l'information (en %) de la croissance du revenu locatif net (charges immobilières exclues) à périmètre constant du portefeuille (excluant l'impact des acquisitions et des désinvestissements) ⁶ .

Indicateurs de performance - aperçu des chiffres clés

Indicateurs EPRA		31.12.2017	31.12.2016
(1) EPRA earnings	en milliers € en €/action	95 657 3,74	87 243 3,68
(2) EPRA NAV	en milliers € en €/action	1 458 774 57,03	1 419 287 55,49
(3) EPRA NNNNAV	en milliers € en €/action	1 441 415 56,35	1 388 912 54,30
(4) (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	en %	5,82%	5,65%
(ii) EPRA Topped-up NIY	en %	5,97%	5,81%
(5) EPRA Vacancy rate	en %	5,43%	5,71%
(6) EPRA Cost ratio	Charges sur vides incluses Charges sur vides exclues	17,36% ⁷ 15,77% ⁷	18,45% 15,51%
(7) EPRA Like-for-Like	en %	2,82%	-0,29%

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

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

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

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

7. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 58 du Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.

Tableau 1 - EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net IFRS	136 070	90 406
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-40 413	-3 163
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-13 429	-21 121
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-21 798	-1 154
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	-5 186	19 112
EPRA earnings	95 657	87 243
EPRA earnings (en € par action)	3,74	3,68

Tableaux 2 et 3 - EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	31.12.2017	31.12.2016
Valeur intrinsèque	1 448 504	1 401 349
Valeur intrinsèque (en € par action)	56,63	54,78
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	127	184
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	10 143	17 753
EPRA NAV	1 458 774	1 419 287
EPRA NAV (en € par action)	57,03	55,49
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-10 143	-17 753
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	-7 216	-12 621
EPRA NNNAV	1 441 415	1 388 912
EPRA NNNAV (en € par action)	56,35	54,30



Tableau 4 - EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up NIY

(en milliers €)	31.12.2017	31.12.2016
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 494 360	2 511 658
À exclure:		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-148 482	-66 327
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Immeubles disponibles à la location	2 345 878	2 445 330
À inclure:		
Abattement des frais de transaction estimés	59 382	61 997
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 405 260	2 507 327
Revenus locatifs bruts annualisés	145 644	148 028
À exclure:		
Charges immobilières ¹	-5 567	-6 402
Revenus locatifs nets annualisés (A)	140 077	141 626
À inclure:		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	2 362	1 764
- Loyer futur relatif aux contrats signés	1 266	2 410
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	143 706	145 801
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,82%	5,65%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,97%	5,81%

Tableau 5 - EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	31.12.2017	31.12.2016
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	7 680	8 372
Valeur locative estimée (VLE) (B)	141 561	146 673
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	5,43%	5,71%

Tableaux 6 - EPRA Cost ratio

(en milliers €)	31.12.2017	31.12.2016
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-24 852	-25 419
III. (+/-) Charges relatives à la location	-729	-715
Charges immobilières nettes	-11 932	-14 257
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-12 199	-10 447
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 252	-596
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	1 260	595
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-24 852	-25 419
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 270	4 049
EPRA costs (charges directes sur vides excluses) (B)	-22 583	-21 370
I. (+) Revenus locatifs	143 161	137 752
Revenu locatif brut (C)	143 161	137 752
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	17,36%²	18,45%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides excluses) (B/C)	15,77%²	15,51%

1. 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.

2. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 58 du Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.

Tableau 7 - Immeubles de placement - Like-for-Like Net Rental Growth

Secteur (en milliers €)	31.12.2017				
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ¹
Bruxelles CBD et assimilé	75 328	7 077	716		600
Bruxelles décentralisé	3 538				
Bruxelles périphérie	6 247				
Wallonie	9 918		18		10
Flandre	28 255		34		-23
Luxembourg ville	4 367				
Total	127 652	7 077	768	-	588
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS					
Revenus locatifs net relatifs aux :					
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)					
- Élément non récurrent : restitution fonds de réserve					
Autres charges immobilières					
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS					

Tableau 8 - Investment property rental data

Secteur	Revenus locatifs bruts (en milliers €)	Revenus locatifs nets (en milliers €)
Bruxelles CBD et assimilé	82 571	82 083
Bruxelles décentralisé	5 206	3 538
Bruxelles périphérie	8 924	6 247
Wallonie	9 690	9 918
Flandre	29 482	28 255
Luxembourg ville	4 502	4 367
Total des immeubles disponibles à la location	140 374	134 407
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS		
Revenus locatifs relatifs aux :		
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)		
- Immeubles détenus en vue de la vente		
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location		
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois		
Autres charges immobilières		
Total	142 431⁴	130 499⁵

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. Incluant les éléments non-récurrents.

4. Le total des « Revenus locatifs bruts » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.

5. 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.

31.12.2016						Évolution	
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
83 721	72 892	285	2 771		1 794	77 743	3,34%
3 538	3 333		80			3 413	6,14%
6 247	7 112					7 112	-12,17%
9 947	9 138		-29		234	9 343	8,54%
28 266	28 229		83		16	28 329	0,09%
4 367	3 452					3 452	26,50%
136 085	124 156	285	2 905	-	2 044	129 391	2,82%
-10						-2	
1 489						-	
-7 065						-6 608	
130 499						122 780	

Surfaces locatives (en m ²)	Loyer contractuel brut en cours (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers €)	Taux de vacance 31.12.2017 (en %)	Taux de vacance 31.12.2016 (en %)
393 759	87 627	3 536	79 451	4,45	3,72
39 319	6 178	1 209	7 048	17,15	21,29
101 989	9 771	2 583	12 499	20,67	21,48
63 889	9 908	-	8 888	-	2,31
231 174	30 047	256	28 266	0,91	1,72
12 247	5 420	97	5 410	1,79	7,16
842 378	148 951	7 680	141 561	5,43	5,71

Tableau 9 - Immeubles de placement - Valuation data

Secteur	Juste valeur (en milliers €) 31.12.2017	Juste valeur (en milliers €) 31.12.2016	Variations de la juste valeur (en milliers €) 31.12.2017 ¹	Variations de la juste valeur (en milliers €) 31.12.2016 ¹	Variations de la juste valeur (en %) 31.12.2017	Variations de la juste valeur (en %) 31.12.2016
Bruxelles CBD et assimilé	1 327 651	1 423 043	5 794	7 078	0,43	0,50
Bruxelles décentralisé	87 027	88 398	-5 041	-3 703	-5,48	-3,89
Bruxelles périphérie	137 814	147 015	-13 321	-3 156	-8,81	-2,10
Wallonie	195 792	194 245	2 559	6 221	1,32	3,29
Flandre	487 678	493 367	-3 774	919	-0,77	0,19
Luxembourg ville	109 916	99 262	10 697	12 659	10,78	14,62
Total des immeubles disponibles à la location	2 345 878	2 445 330	-3 087	20 017	-0,13	0,82
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS						
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	148 482	66 327	16 523	1 152	10,70	1,20
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	2 494 360	2 511 658	13 436	21 169	0,54	0,85

Tableau 10 - Immeubles de placement - Durée des baux

Secteur	Durée moyenne des baux au 31.12.2017 (en années)	Échéance finale			
		Échéance finale	en 2018	en 2019	en 2020-2022
Bruxelles CBD et assimilé	7,01	22 950	529	14 774	49 320
Bruxelles décentralisé	5,23	234	304	3 044	2 574
Bruxelles périphérie	5,19	277	852	3 053	4 905
Wallonie	18,03	0	0	554	9 355
Flandre	8,84	601	3	5 484	23 959
Luxembourg ville	5,84	505	0	1 411	3 306
Total des immeubles disponibles à la location	7,88	24 567	1 688	28 320	93 419

Secteur	Durée moyenne des baux au 31.12.2017 (en années)	Prochaine échéance			
		1 ^{ère} échéance	en 2018	en 2019	en 2020-2022
Bruxelles CBD et assimilé	6,59	24 302	3 431	16 179	43 660
Bruxelles décentralisé	4,79	286	300	3 257	2 314
Bruxelles périphérie	2,63	1 401	2 474	4 090	1 122
Wallonie	18,03	0	0	554	9 355
Flandre	8,81	603	64	5 638	23 741
Luxembourg ville	2,14	505	2 149	2 568	0
Total des immeubles disponibles à la location	7,31	27 098	8 418	32 285	80 192

1. Hors acquisitions, investissements et désinvestissements.

2. Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers.

	EPRA Net Initial Yield (en %) 31.12.2017	EPRA Net Initial Yield (en %) 31.12.2016	Réversion (en %) 31.12.2017	Réversion (en %) 31.12.2016	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années) 31.12.2017	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années) ² 31.12.2016	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale (en années) 31.12.2017	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale (en années) ² 31.12.2016
	6,36	6,12	-15,10%	-12,96%	6,59	7,54	7,01	7,88
	3,99	3,22	-4,82%	-5,15%	4,79	3,23	5,23	3,56
	4,55	5,09	1,93%	2,08%	2,63	2,48	5,19	5,63
	5,05	4,68	-11,48%	-12,46%	18,03	19,03	18,03	19,03
	5,76	5,64	-7,21%	-5,71%	8,81	9,75	8,84	9,80
	4,05	3,83	-1,99%	-2,53%	2,14	2,41	5,84	5,19
	5,82	5,65	-10,78%	-9,50%	7,31	8,10	7,88	8,61

Échéance finale

Valeur locative estimée (VLE)
des baux venant
à échéance finale
(en milliers €)

	en 2018	en 2019	en 2020-2022	à pd 2023
	15 211	520	12 874	47 165
	297	284	3 098	2 688
	244	722	3 126	5 245
	0	0	486	8 402
	441	0	5 285	22 284
	419	0	1 365	3 529
	16 613	1 525	26 235	89 312

Prochaine échéance

Valeur locative estimée (VLE)
des baux ayant leur prochaine
échéance
(en milliers €)

	en 2018	en 2019	en 2020-2022	à pd 2023
	16 450	3 405	14 063	41 852
	350	280	3 341	2 396
	1 467	2 542	4 127	1 201
	0	0	486	8 402
	443	57	5 435	22 074
	419	2 134	2 760	0
	19 130	8 418	30 211	75 925



Media | Bruxelles périphérie

Tableau 11 - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location¹

	Coût actuel (en millions €)	Coût futur estimé (en millions €)	Intérêts intercalaires à capitaliser (en millions €)	Coût total estimé (hors foncier) (en millions €)	Date de finalisaion prévue	Surfaces locatives (en m ²)	% loué
Brederode Corner	1,0	18,4	0,4	20	Q1 2020	6 500 m ²	-
Eupen - Rathausplatz	7,0	6,7	0,1	14	Phase 1 : Q3 2018 / Phase 2 : Q4 2019	7 200 m ²	100%
Quatuor	7,6	136,7	6,0	150	2020	60 000 m ²	30%
« Futur ex-WTC 1&2 »	4,0	284,7	11,3	300	2023	110 000 m ²	À construire
Paradis Express	3,5	76,5	1,8	82 ²	2020	35 000 m ²	À construire
WTC 4	18,1	³	-	³	Mise en œuvre du permis En fonction de la com- mercialisation	53 500 m ²	À construire
Total	41,3	523,0	19,6	566		-	-
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS							
Juste valeur des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS AVANT travaux	84,1						
Différence entre la juste valeur au 31 décembre 2017 et [la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux]	23,1						
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS	148,5						

1. Ce tableau reprend les projets qui sont reclassés dans la rubrique «Immeubles en construction ou en développement pour compte propres, destinés à être disponibles à la location» et pour lesquels des dépenses ont déjà été faites.

2. Coût de construction "All-in" du projet (y compris autres fonctions que bureaux).

3. Montant en fonction de la commercialisation.

4. Les tableaux complets d'indicateurs environnementaux du portefeuille sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

5. Déchets liés aux immeubles en chantier (travaux) et en exploitation.

6. Catégorie des managers.

7. Il s'agit d'un nouvel indicateur. Les données pour l'année 2016 ne sont donc pas disponibles.

Tableau 12 - Récapitulatif des indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA

Vérification externe	EPRA sustainability performance mesures	GRI Standard & CRESID indicator code	Données 2016	Données 2017	Page(s) RFA 2017 ⁴
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs non normalisées	302-1	65,96 GWh	65,55 GWh	49
V	Elec-Lfl non normalisées	302-1	61,89 GWh	58,8 GWh	49
V	DH&C-Abs normalisées	302-1	0,96 GWh	1,96 GWh	49
V	DH&C-Lfl normalisées	302-1	0,96 GWh	0,96 GWh	49
V	Fuels-Abs normalisées	302-1	63,29 GWh	66,22 GWh	49
V	Fuels-Lfl normalisées	302-1	59,9 GWh	60,4 GWh	49
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	159,5 kWh/m ²	141,5 kWh/m ²	49
V	GHG-Dir-Abs	305-1	12 548 t CO ₂ e	11 737 t CO ₂ e	48,124
V	GHG-Indir-Abs	305-2	642 t CO ₂ e	738 t CO ₂ e	48
V	GHG-Dir-Lfl	305-1	11 871 t CO ₂ e	11 067 t CO ₂ e	48,124
V	GHG-Indir-Lfl	305-2	628 t CO ₂ e	721 t CO ₂ e	48
V	GHG-Int	CRE3	16 kg CO ₂ e/m ²	14 kg CO ₂ e/m ²	48
V	Water-Abs	303-1	237 463 m ³	239 058 m ³	50
V	Water-Lfl	303-1	196 447 m ³	188 582 m ³	50
V	Water-Int	CRE2	266,04 l/m ²	254,42 l/m ²	50
V	Waste-Abs ⁵	306-2	Recyclé : 2 427 tonnes	Recyclé : 10 400 tonnes	52
V			Réutilisé : 36 tonnes	Réutilisé : 17 tonnes	52
V			Composté : 5 tonnes	Composté : 2 tonnes	52
V			Incinéré : 812 tonnes	Incinéré : 1 221 tonnes	52
V			Enfoui ou mis en décharge : 4 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 18 tonnes	52
V	Waste-Lfl ⁵	306-2	Recyclé : 2 154 tonnes	Recyclé : 1 709 tonnes	52
V			Réutilisé : 36 tonnes	Réutilisé : 17 tonnes	52
V			Composté : 1 tonne	Composté : 2 tonnes	52
V			Incinéré : 533 tonnes	Incinéré : 997 tonnes	52
V			Enfoui ou mis en décharge : 4 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 6 tonnes	52
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM Design Outstanding 1 immeuble	BREEAM Design Outstanding 1 immeuble	53
V			BREEAM Design Excellent 5 immeubles	BREEAM Design Excellent 5 immeubles	53
V			BREEAM Design Very Good 6 immeubles	BREEAM Design Very Good 6 immeubles	53
V			BREEAM Design Good 1 immeuble	BREEAM Design Good 1 immeuble	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Good 54 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Good 55 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Pass 6 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Pass 5 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Non certifié 51 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Non certifié 50 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Very Good 2 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Very Good 3 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Good 2 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Good 2 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Pass 50 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Pass 50 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Acceptable 8 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Acceptable 7 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Non certifié 54 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Non certifié 53 immeubles	53
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp M/F	405-1	57 % (M) - 43% (F)	52 % (M) - 48% (F)	119
V	Diversity-Pay ⁶ [M/F]	405-2	N/A ⁷	5%	118
V	Emp-Training	404-1	35 heures/an	36 heures/an	122
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	-
V	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	6	15	118
V	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	N/A ⁷	18,5%	118
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	4	4	118
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	N/A ⁷	4,90%	118
V	H&S Emp - Lost day rate	403-2	N/A ⁷	0,1%	118,121
V	H&S Emp - Injury rate	403-2	N/A ⁷	0,0%	118,121
V	H&S Emp - Absentee rate	403-2	N/A ⁷	3,1%	118,121
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	2,0%	2,0%	118,121
V	H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	N/A ⁷	0	118,121
V	H&S-Asset	416-1	N/A ⁷	55%	29
V	H&S-Comp	416-2	N/A ⁷	2	29
V	Comty-Eng	413-1	N/A ⁷	41%	29,121
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	102-22	10	9	86
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	93
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	109,110

Événement marquant survenu après la clôture

ACQUISITION ARTS 56 À BRUXELLES

Tel qu'annoncé à la page 23 de ce Rapport, Befimmo a finalisé, après clôture de l'exercice, l'acquisition d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble Arts 56, pour un montant de l'ordre de 116 millions €.



Arts 56 | Bruxelles Centre

Perspectives et prévision de dividende

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.



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise

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 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 Rapport. 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.

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% du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre¹. Les prévisions tiennent également compte de cessions d'immeubles non-stratégiques. Elles ne tiennent pas compte de croissance externe.

HYPOTHÈSES

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

- 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 2017 et mise à jour des perspectives à court terme en septembre 2017).
- Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies mi-janvier 2018.
- 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 (2017) ou budgété (2018 et suivantes) sur le revenu potentiel.
- Le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'achat d'instruments de couvertures.

	Réalisé		Hypothèses	
	2017	2018	2019	2020
Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,85%	1,17%	1,50%	1,50%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,35%	-0,34%	-0,13%	0,38%
Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	2,00%	1,25%	1,50%	1,50%
Taux de perception des loyers ²	93,19%	89,36%	84,02%	83,60%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,08%	2,19%	2,09%	2,19%
Nombre total d'actions en fin d'exercice	25 579 214	25 843 827	26 111 176	26 381 292

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

2. Le taux de perception des loyers 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).

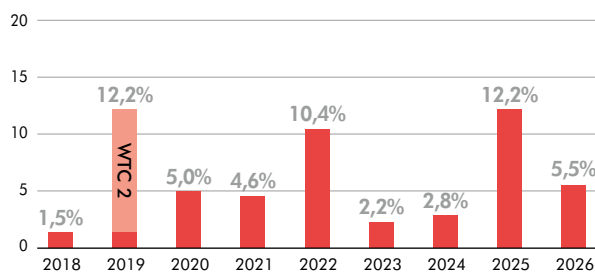
HYPOTHÈSES IMMOBILIÈRES

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

Échéances des baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1^{ère} échéance possible) sur les contrats en cours au 31 décembre 2017. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2017. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année³.

Échéances des baux (première échéance possible) – Impact en année pleine (en %)⁴

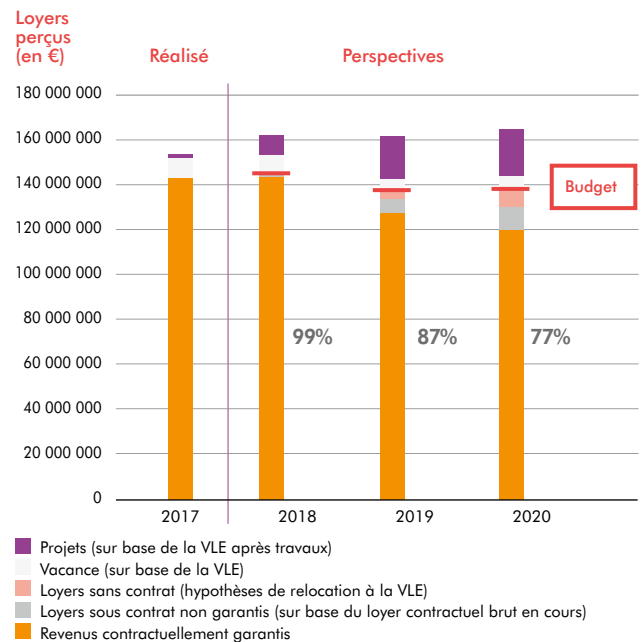


Revenus contractuellement sécurisés

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 2018 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.

Revenus contractuellement sécurisés



Charges immobilières

Pour l'établissement des budgets de travaux d'entretien et de réparation des immeubles, de redevances de maintenance et garantie totale, d'état des lieux d'entrée et de sortie à charge de la Société, ainsi que des autres charges diverses, les principales hypothèses suivantes sont retenues :

- les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m²). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister ;
- lors de chaque relocation, des commissions d'agences sont prévues, dont le niveau est fonction du loyer annuel et de la difficulté attendue à trouver un locataire (par exemple le niveau des honoraires est plus élevé en périphérie). Ces commissions d'agences sont généralement déterminées sur base d'un pourcentage du loyer annuel ;
- quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état. Les budgets des travaux de remise en état des surfaces libérées, pris en charge, sont établis sur base d'un montant forfaitaire au m². Il en résulte une charge de 1,1 million €, 0,2 million € et 0,3 million € pour les exercices 2018 à 2020 respectivement (contre 1,9 million € pris en charges en 2017) ;
- quand un locataire quitte une surface, une indemnité, due par ce dernier et composée d'une estimation des dégâts locatifs et d'un mois d'indisponibilité à la location est prise en compte.

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

4. Ce graphique ne tient plus compte du bail dans l'immeuble Noord Building qui est en cours de démolition (qui précède la construction du Quatuor).

Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

	Surfaces locatives	Localisation	Type	Perspectives (en millions €)		
				2018	2019	2020
Brederode Corner	6 500 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Rénovation	12,4	6,2	-
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonie	Rénovation et construction	4,2	2,5	-
Ikaros Business Park	4 750 m ²	Bruxelles, périphérie	Rénovation	8,1	-	-
Quatuor	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Démolition Noord Building et construction Quatuor	21,7	43,5	51,7
Paradis Express	35 000 m ²	Liège, Wallonie	Construction	17,1	40,0	20,7 ¹
« Futur ex-WTC 1 & 2 »	110 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Démolition et construction	10,2	17,4	40,4
WTC 4	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	3,3	5,4	-
Autres investissements (y compris coworking)				22,7	16,2	11,8
Total				100,8	131,2	124,7

HYPOTHÈSES FINANCIÈRES

Le résultat financier prévisionnel est basé sur les principales hypothèses de financement et de refinancement suivantes :

- utilisation du programme de billets de trésorerie à concurrence d'environ 350 millions € en 2018 et 2019, et 300 millions € en 2020, par référence à l'encours de 325 millions € et de 455,5 millions € au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2017, respectivement ;
- réserve de financement de l'ordre de 100 millions € (ou plus) pour une période de 6 mois et gestion de la liquidité stricte sur une période de 24 mois ;
- refinancement des lignes bancaires bilatérales à leur échéance par un financement bancaire à taux variable avec une marge (incluant les commissions d'utilisation, le cas échéant) et une commission de non utilisation conformes aux conditions actuellement requises par les banques. Le notional de cette ligne évolue en tenant compte des échéances des lignes bilatérales, mais également en fonction de l'évolution du niveau d'endettement prévisionnel afin de maintenir la réserve de financement et la liquidité définie ci-avant ;
- mise en place de nouveaux instruments sur le marché de la dette privée ou publique (émission d'obligations ou placements privés) afin d'avoir une désintermédiation des financements de l'ordre de 30%. Ces instruments sont supposés être conclus pour une durée de 10 ans, avec une marge aux conditions actuelles de marché (pour des obligations corporate de rating équivalent), augmentée d'un taux fixe (correspondant au taux forward IRS 10 ans défini sur base de la courbe des taux d'intérêt de mi-janvier 2018) ;
- les frais annexes aux financements sont estimés sur base des hypothèses de financement énumérées ci-avant et des conditions obtenues sur les derniers financements réalisés. Ces frais sont lissés sur la durée du financement ;
- afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a acquis des instruments financiers (CAP, FLOOR, SWAPTIONS et IRS) qui, au regard de la norme IAS 39 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas qualifiés comme instruments de couverture² ;
- les perspectives se fondent sur l'hypothèse que le rating de la Société est maintenu à un niveau BBB stable sur les exercices futurs ;
- l'estimation du nombre moyen d'actions sur les exercices futurs est basée sur le nombre moyen réel sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2017 et s'appuie sur l'hypothèse qu'un dividende optionnel sur l'acompte de dividende est proposé pour les exercices 2018 à 2020.

1. Coût de construction "all-in" du projet (y compris autres fonctions que bureaux).

2. Veuillez consulter les états financiers (en page 160) pour de plus amples informations.

3. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

Tableau prévisionnel d'EPRA earnings

(en milliers €)	Réalisé		Perspectives	
	2017	2018	2019	2020
Revenus locatifs	143 161	144 714	136 751	137 992
Charges relatives à la location	- 729	- 770	- 489	- 492
Résultat locatif net	142 431	143 943	136 262	137 500
Charges immobilières nettes	-11 932	-12 700	-13 016	-13 926
Résultat d'exploitation des immeubles	130 499	131 243	123 245	123 574
Frais généraux de la Société	-12 199	-12 891	-13 199	-13 736
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment) ³	-1 252	-1 903	-2 101	-2 787
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	117 048	116 450	107 946	107 051
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-19 750	-22 137	-22 264	-24 278
Impôts	-1 642	-1 281	-1 301	-1 320
EPRA earnings	95 657	93 031	84 381	81 453
EPRA earnings (en € par action)	3,74	3,64	3,26	3,12
Nombre moyen d'actions	25 579 214	25 590 782	25 855 514	26 122 985

Description des rubriques du tableau prévisionnel d'EPRA earnings

REVENUS LOCATIFS, CHARGES RELATIVES À LA LOCATION ET CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

Ces revenus et charges sont estimés individuellement pour chaque immeuble, en fonction des contrats en cours tant pour les loyers que pour les charges locatives (contrats d'assurance, de garantie totale, etc.). Les autres charges immobilières sont quant à elles estimées sur base de l'expérience de Befimmo dans la gestion et l'entretien de son patrimoine immobilier. Des hypothèses en termes de relocation en fin de bail sont prises en conformité avec les pratiques de marché et sur base de l'expérience de Befimmo. Celles-ci ont également un impact sur l'estimation des commissions payées aux agences et des charges relatives aux vides locatifs. Ces commissions et charges sur vides sont, elles aussi, prises en compte dans les charges immobilières non récurrentes de la Société. Dans l'établissement de ses perspectives, Befimmo a également tenu compte de la contribution attendue de son partenariat avec Silversquare en matière de coworking.

Les charges immobilières reprennent également l'ensemble des frais de personnel du département immobilier ainsi que l'ensemble des frais d'étude liés aux immeubles existants

dans le portefeuille (frais d'avocats, d'experts fiscaux, de due diligence ou de commissions d'agences dans le cadre d'une analyse juridique, fiscale, financière ou technique de projet immobilier).

La légère hausse des revenus en 2018 est principalement liée à l'impact sur 11 mois dans l'exercice 2018 de l'entrée en portefeuille de l'immeuble Arts 56 alors que le bail sur l'immeuble Noordbuilding a pris fin le 15 janvier 2018. Les baisses de revenus constatées en 2019 et en 2020 s'expliquent principalement par la fin du bail dans la Tour 2 du WTC fin décembre 2018, qui est en partie compensée par de nouvelles locations.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Ces frais sont estimés ligne par ligne sur base des chiffres des exercices antérieurs et des évolutions récentes et attendues de la Société. La plupart de ceux-ci font l'objet d'une indexation pour les exercices futurs.

Les frais de personnel varient à un rythme tenant compte des évolutions anticipées de la taille de l'équipe sur les exercices à venir.

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

Les autres revenus et charges d'exploitation prévisionnels correspondent principalement au retraitement de l'effet du lissage des gratuits appliqué aux revenus locatifs, conformément aux normes IFRS.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé :

- des charges financières sur l'endettement à taux variable, calculées en appliquant à celui-ci les hypothèses de taux d'intérêt décrites ci-avant, augmentées des marges y afférentes ;
- des charges financières sur l'endettement à taux fixe ;
- des produits ou charges d'intérêt sur les instruments dérivés ;
- des autres résultats financiers, qui comprennent principalement les frais annexes aux lignes de financement bancaire (commissions de réservation sur ouvertures de crédit, commissions d'utilisation et frais d'émission d'emprunts), et d'autres frais de prestation facturés par les banques.

Le résultat financier est également impacté par l'activation des intérêts intercalaires calculés sur base du taux moyen de financement de la Société sur l'exercice concerné.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT NET

Befimmo ne publie pas de prévisions de variation de justes valeurs des immeubles et des actifs et passifs financiers.

À titre d'information, il peut être estimé, sur base des données au 31 décembre 2017, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 24,9 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 0,98 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,39% sur le ratio LTV¹.

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IAS 39). Sur base de leur juste valeur au 31 décembre 2017, on peut estimer que si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar, Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2017, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -22,75 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +21,94 millions €.

De telles variations (IAS 39 et 40) n'ont pas d'impact sur l'EPRA earnings généré par la Société.

Endettement et LTV

En régime de croisière, le ratio LTV de Befimmo se situerait aux alentours de 50%, Befimmo étant attentive à maîtriser l'utilisation de sa capacité d'endettement.

Enfin, l'endettement nominal prévisionnel net s'établit à 1.216 millions € à fin 2018, 1.330 millions € à fin 2019 et 1.439 millions € à fin 2020.

Prévision de dividende de l'exercice 2018

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2018 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,64 € par action.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 €² par action pour l'exercice 2018. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2018 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2019. Sur base du cours de bourse de 53,55 € et sur base de la valeur intrinsèque de 56,63 € au 31 décembre 2017, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,44% sur cours de bourse et de 6,09% 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.

L'exercice 2018 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,64 € par action.

1. Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières = nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].
2. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Rapport du Commissaire

SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES DE BEFIMMO SA

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions d'EPRA earnings (tel que défini en août 2011, modifié en novembre 2016 dans le rapport « Best Practices Recommendations » de l'European Public Real Estate Association) pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2018, 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020 (« La Prévision ») de Befimmo sa reprises dans le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » de leur Rapport Financier Annuel sur l'exercice 2017 arrêté le 2 mars 2018 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » amènent aux prévisions de l'EPRA earnings pour les exercices 2018-2020 :

EPRA Earnings: en KEUR pour les 12 mois se terminant :

- 31 décembre 2018 : 93.031
- 31 décembre 2019 : 84.381
- 31 décembre 2020 : 81.453

Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées une opinion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Befimmo sa.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Opinion

A notre avis:

- (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et
- (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Befimmo sa pour les comptes annuels consolidés de 2017.

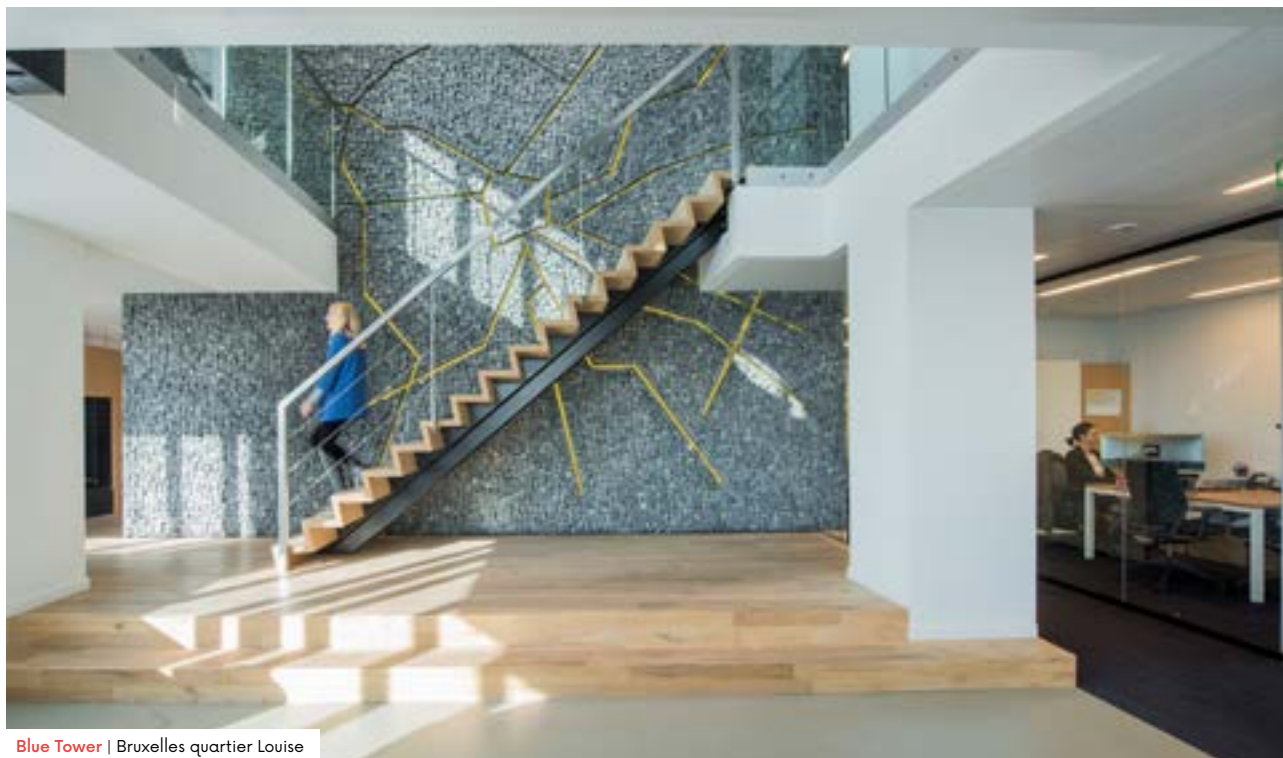
Bruxelles, le 20 mars 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch¹
Associée

1. Agissant au nom d'une SPRL.

Befimmo en bourse



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise

Action Befimmo

Chiffres clés

	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions émises	25 579 214	25 579 214
Nombre moyen d'actions sur la période	25 579 214	23 692 223
Cours le plus haut (en €)	55,74	61,20
Cours le plus bas (en €)	50,31	48,60
Cours de clôture (en €)	53,55	53,36
Nombre d'actions traitées ¹	15 277 286	16 916 343
Volume moyen journalier ¹	59 911	65 822
Vélocité du flottant ¹	78,66%	87,10%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	92%	94%
Dividende brut ² (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut ³	6,44%	6,47%
Return sur cours ⁴	6,98%	3,88%

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

2. Soumis à un précompte mobilier de 30% à partir de janvier 2017 (venant de 27%).

3. Dividende brut divisé par le cours de bourse de clôture.

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

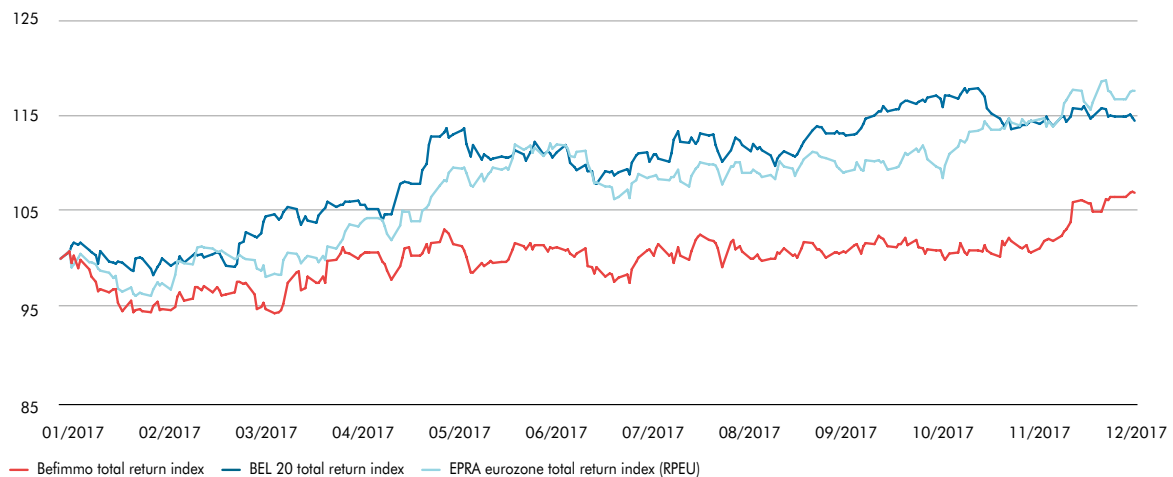
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action Befimmo a clôturé le 31 décembre 2017 à 53,55 € contre 53,36 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2017, elle a offert un return sur cours de 6,98% sur un an. Sur 22 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 7,30%⁵.

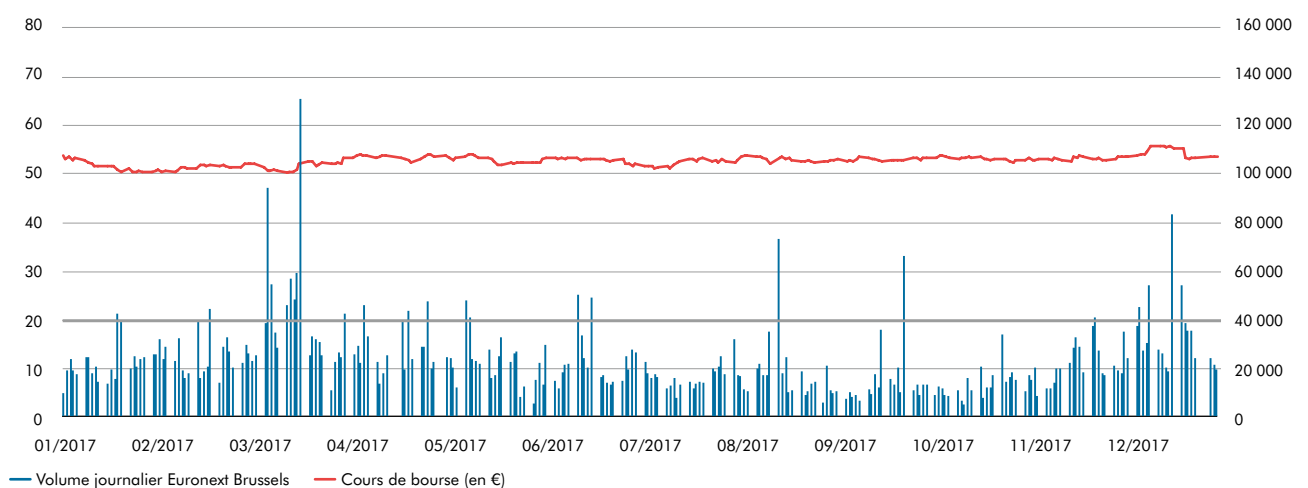
Au 31 décembre 2017, l'action Befimmo se négociait avec une décote de 5,44%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1.369.766.910 €.

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 59.911 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 78,66 % sur l'année.

Évolution du total return index de Befimmo par rapport au total return index des indices BEL 20 et EPRA Eurozone (RPEU)



Cours de bourse et volumes (du 01.01.2017 au 31.12.2017)



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

Prime et décote du cours de bourse par rapport à la valeur intrinsèque sur une période de 10 ans



Sur une période de 10 ans l'action Befimmo a coté en moyenne avec une décote de 2,87% par rapport à la valeur intrinsèque.

Dividende de l'exercice 2017

DISTRIBUTION DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Comme annoncé en octobre 2017, Befimmo a procédé au versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2017 à partir du 21 décembre 2017.

Cet acompte sur dividende s'élevait à 2,59 € brut¹ par action et a été payé en espèces sur présentation du coupon n° 34.

SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2017

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 24 avril 2018 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2017, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 € brut¹ 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.

3,45
€/action

Dividende brut de
l'exercice 2017

1. Soumis à un précompte mobilier de 30%.

Structure de l'actionnariat

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

Pour toute information complémentaire, veuillez consulter les statuts de la Société sur le site de Befimmo.

 www.befimmo.be

Selon les notifications de transparence reçues, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit :

Actionnariat

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

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

Calendrier de l'exercice 2018

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 ² 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
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2018	le mercredi 9 mai 2018 ³
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2018	le jeudi 19 juillet 2018 ³
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2018	le jeudi 25 octobre 2018 ³
Mise en paiement de l'acompte ⁴ sur dividende de l'exercice 2018 sur présentation du coupon n°36	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mardi 18 décembre 2018
- Date d'arrêté (Record date)	le mercredi 19 décembre 2018
- Mise en paiement	à partir du jeudi 20 décembre 2018
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2018	le jeudi 7 février 2019 ³
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2018	le vendredi 29 mars 2019
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018	le mardi 30 avril 2019
Mise en paiement du solde ² du dividende de l'exercice 2018 sur présentation du coupon n°37	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 8 mai 2019
- Date d'arrêté (Record date)	le jeudi 9 mai 2019
- Mise en paiement	à partir du vendredi 10 mai 2019

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

3. Publication après clôture de la bourse.

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

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Le présent chapitre du Rapport comprend l'information relative à la pratique des principes de gouvernance par Befimmo au cours de l'exercice écoulé.

www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

TABLE DES MATIÈRES

89	Principes
89	Structure de gestion
89	Conseil d'administration
97	Comités consultatifs et comités spécialisés
100	Comité de direction
102	Politique de diversité
102	Rapport de rémunération
107	Responsabilité Sociétale
108	Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques
109	Autres intervenants
110	Recherche & développement
111	Règles préventives de conflits d'intérêts
115	Plan d'actionnariat ou d'options sur actions
115	Actions détenues par les Administrateurs et les membres du Comité de direction
115	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition
117	Actionnariat, structure et organisation

Principes

Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2005 et révisé pour la première fois le 12 mars 2009 (ci-après, le « Code 2009 »), qui constitue son Code de référence au sens de l'article 96, §2, 1^o du Code des Sociétés. Il est disponible sur le site du Moniteur Belge, ainsi que sur le site internet : www.corporategovernancecommittee.be. Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Befimmo est conforme aux règles du Code 2009.

Les documents suivants, qui donnent un aperçu détaillé de la gouvernance de la Société, sont tous publiés sur le site internet de Befimmo : la charte de gouvernance d'entreprise, le code d'éthique, le dealing code et les annexes à la charte :

- le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité de direction ;
- le règlement de l'audit interne ;
- la politique de rémunération.

Ces documents ont été mis à jour au cours de l'année 2018 et, pour la dernière, fois le 7 février 2018 afin de refléter les modifications apportées en matière de prévention des abus de marché, par la loi sur 31 juillet 2017 modifiant la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, ainsi que la composition actualisée de l'actionariat.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

Structure de gestion

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Principes

En vertu des statuts de Befimmo, la Société doit être administrée par un Conseil d'administration composé de trois Administrateurs au moins, nommés pour quatre ans au plus par l'Assemblée générale et comprendre au moins trois Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés. Les Administrateurs sont rééligibles.

La composition du Conseil d'administration de Befimmo reflète un triple degré d'indépendance dans la mesure où, conformément à la charte de gouvernance d'entreprise, il doit être composé :

- d'une majorité d'Administrateurs non exécutifs ;
- d'au moins trois Administrateurs indépendants, au sens du Code des Sociétés et du Code belge de Gouvernance d'entreprise ;
- et d'une majorité d'Administrateurs non liés aux actionnaires de la Société.

En ce qui concerne la composition de son Conseil, la Société privilégie la complémentarité des compétences, d'expériences et de connaissances et se conforme aux dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en ce qui concerne la mixité des genres à réaliser au sein du Conseil en 2017.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration se compose de 9 membres dont 3 membres féminins.

Befimmo satisfait, depuis le 28 avril 2015, aux dispositions relatives à la mixité des genres dans les Conseils d'administration.

Chaque Administrateur doit, par ailleurs, présenter les qualités personnelles lui permettant d'exercer son mandat de manière collégiale, bien qu'en toute indépendance d'esprit. Il doit jouir d'une impeccable réputation en matière d'intégrité (notamment en matière de confidentialité et de prévention de conflit d'intérêts et des délits d'initiés) et disposer de sens critique, du sens des affaires et de la capacité à développer une vision stratégique. Il doit également disposer du temps nécessaire pour préparer et assister aux réunions du Conseil et, le cas échéant, aux réunions du ou des Comité(s) spécialisé(s) dont il serait membre.

Conformément à l'article 14 §1, al. 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, les membres du Conseil d'administration doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du Conseil d'administration doivent être des personnes physiques. Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exerçaient une fonction d'Administrateur ou de membre du Comité de direction de la Société étaient toutefois autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Conformément à ces dispositions, depuis l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016, le Conseil d'administration de Befimmo est uniquement composé de personnes physiques.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, le Conseil compte 9 Administrateurs, à savoir :

- 1 Administrateur exécutif ;
- 8 Administrateurs non exécutifs, dont 5 Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés et 2 Administrateurs liés à un actionnaire.

Pour rappel, jusqu'au 20 décembre 2012, la Société avait la forme d'une Société en Commandite par Actions et était gérée par son gérant statutaire, qui était une personne morale.

Les Administrateurs qui ont été nommés pour la première fois par l'Assemblée générale extraordinaire de la Société le

20 décembre 2012, après sa transformation en Société anonyme, ont, par conséquent, entamé un mandat au sein d'une entité juridique distincte. La Société a toutefois considéré qu'il convenait de tenir compte des mandats des Administrateurs qui siégeaient antérieurement au Conseil d'administration de l'ancien gérant statutaire de la SIR (que ce soit en qualité de personne physique ou en tant que représentant de la personne morale Administrateur), avant sa transformation en Société anonyme.

Par conséquent, les Administrateurs du premier Conseil de la Société, après sa transformation, ont été nommés pour un terme correspondant à l'échéance de leur mandat qui était en cours au sein de l'ancien gérant statutaire de la Société, au moment de la transformation de la Société en Société anonyme.

De même, dans l'appréciation du critère relatif au maximum de trois mandats successifs, d'une durée totale de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration (article 526ter du Code des Sociétés), la Société tient compte du nombre de mandats exercés et du nombre d'années passées en tant qu'Administrateur non exécutif indépendant de l'ancien gérant statutaire.

Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017 :

- Mme Sophie Goblet ;
- Mme Sophie Malarne – Lecloux ;
- M. Benoît Godts ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons.



De gauche à droite, au-dessus : Benoît De Blicq, Anne-Marie Baeyaert, Kurt De Schepper, Sophie Goblet, Benoît Godts.

De gauche à droite, en-dessous : Sophie Malarne-Lecloux, Alain Devos, Hugues Delpire, Étienne Dewulf.

La même Assemblée générale ordinaire a renouvelé les mandats de :

- Mme Sophie Goblet, en qualité d'Administrateur indépendant, pour une nouvelle période de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- Mme Sophie Malarme-Lecloux, en qualité d'Administrateur indépendant, pour une nouvelle période de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- M. Benoît Godts, en qualité d'Administrateur, pour une nouvelle période de 2 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019 ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons, en qualité d'Administrateur, pour une nouvelle période de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

La même Assemblée générale ordinaire a nommé définitivement Madame Barbara De Saedeleer en tant qu'Administrateur indépendant.

En séance du 12 septembre 2017, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Madame Barbara De Saedeleer; lors de sa réunion du 14 décembre 2017, le Conseil d'administration a coopté Madame Anne-Marie Baeyaert en tant qu'Administrateur indépendant, afin de pourvoir provisoirement au remplacement de Madame De Saedeleer.

En séance du 16 novembre 2017, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, avec effet au 31 octobre 2017.

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ainsi que la liste des mandats – autres que ceux exercés au sein de la SIR – qu'ils ont exercés au cours des cinq années civiles antérieures, figurent ci-après.

Le Conseil d'administration s'est réuni 18 fois durant l'exercice.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2017

Nom et mandat au Conseil d'administration	Première nomination	Expiration du mandat en cours	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ¹	Avril 2018	18
Benoît De Blicke Administrateur exécutif	Décembre 2012 ²	Avril 2019	18
Anne-Marie Baeyaert Administrateur non-exécutif, indépendant	Décembre 2017	Avril 2020	A été nommée le 14 décembre 2017
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2021	17
Sophie Malarme-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2021	13
Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ³	Avril 2019	17
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2020	18
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁴	Avril 2018	18
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012 ⁵	Avril 2019	17

PROPOSITIONS DE NOMINATION ET DE RENOUVELLEMENT DE MANDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2018

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 24 avril 2018 de :

- nommer définitivement Madame Anne-Marie Baeyaert en tant qu'Administrateur indépendant, pour un mandat de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2020. Madame Anne-Marie Baeyaert a été cooptée provisoirement par le Conseil d'administration le 14 décembre 2017, avec effet immédiat afin de pourvoir au remplacement de Madame Barbara De Saedeleer, qui a démissionné avec effet au 12 septembre 2017. Madame Anne-Marie Baeyaert répond aux critères d'indépendance établis par l'article 526ter du Code des Sociétés pour l'évaluation de l'indépendance des Administrateurs. La FSMA a donné son agrément quant à cette cooptation et cette proposition de nomination.
- nommer Monsieur Wim Arousseau, Chief Investment Officer d'AXA Belgium SA, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour un mandat de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée

1. M. Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en octobre 2002.

2. M. Benoît De Blicke a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en août 1999.

3. M. Hugues Delpire a été nommé pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.

4. Etienne Dewulf SPRL, représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, a été nommée pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.

5. M. Benoît Godts a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en novembre 1995.

générale ordinaire de 2020, en remplacement de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, qui a démissionné avec effet au 31 octobre 2017. Cette proposition de nomination est sous réserve de l'approbation de la FSMA. Monsieur Wim Arousseau (1971) est licencié en sciences économiques appliquées et finance (Université d'Anvers) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion d'actifs et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances en Belgique (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium et Delta Lloyd Life). Depuis novembre 2013, il exerce la fonction de Chief Investment Officer d'AXA Belgium SA.

- renouveler le mandat de Monsieur Alain Devos, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de 3 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- renouveler le mandat de Monsieur Etienne Dewulf, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour une période de 4 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

M. ALAIN DEVOS (1953)

M. Alain Devos (**8300 Knokke, Camille Lemonnierlaan 17**) assure la Présidence du Conseil d'administration de Befimmo et est membre du Comité de Nomination et de Rémunération. Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), M. Devos a commencé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Holland-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département développement immobilier auprès de CFE pour ensuite rejoindre la Générale de Banque en qualité de head of real estate finance au sein du département corporate & investment banking. De 1990 à 2003, il a exercé différentes fonctions auprès d'AG Insurance (anciennement Fortis AG) dont celle de membre du comité de direction, comme dernière fonction, puis celle de CEO d'AG Real Estate SA (anciennement Fortis Real Estate) de 2003 à avril 2012, ainsi que différents mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA, comme il ressort de la liste ci-dessous.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Alain Devos est gérant de la SPRL Alain Devos ; Administrateur de Equilis SA ; Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV ; Membre de l'Advisory Board de VK Group ; Membre de l'Advisory Board de BuyerSide SA ; Membre du Board of Trustees de Guberna ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Alain Devos était représentant permanent de la SPRL Alain Devos ; CEO d'AG Real Estate SA ; Gérant non statutaire de A3 Management ; Gérant de Allfin Group.

M. BENOÎT DE BLIECK (1957)

M. Benoît De Blicck (**1160 Auderghem, chaussée de Wavre 1945**) est Administrateur délégué de Befimmo. Il assure également la présidence du Comité de direction. M. De Blicck est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980),

post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Egypte (1985-1988). Ensuite, il a été responsable du développement de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de Bernheim - Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il fut ensuite nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Benoît De Blicck est Président de Beway, filiale de Befimmo ; Gérant de BDB Management SPRLu ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blicck, exerce les mandats suivants : Président d'Axento, filiale de Befimmo ; Administrateur de Meirfree et de Vitalfree, filiales de Befimmo ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services, filiale de Befimmo ; Administrateur délégué de Noblicck SA ; Gérant de B.V.R. SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Benoît De Blicck était Membre du management board du European Public Real Estate Association (EPRA).

MME ANNE-MARIE BAEYAERT (1961)

Madame Anne-Marie Baeyaert (**2910 Essen, Schaapsbaan 28**) a été cooptée par le Conseil d'administration du 14 décembre 2017, avec effet immédiat. Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2018 de nommer définitivement Madame Anne-Marie Baeyaert en tant qu'Administrateur indépendant de Befimmo.

Madame Baeyaert est bachelor en sciences maritimes (BIBH Antwerpen – 1981) et a suivi une formation post-universitaire en finance et management (Vlerick Business School – 2000). Elle a commencé sa carrière en 1981 chez Best & Osterrieth, une agence maritime qui fait actuellement partie du groupe Herfurth, comme costumer service representative. En 1985, elle poursuit sa carrière chez Katoen Natie Group où elle a exercé différentes fonctions, tout d'abord comme general manager transport division (1985-1995), ensuite comme general manager noordkasteel (1995-1998), et puis en tant que managing director bulkterminals (1998-2001). Madame Baeyaert a également une expérience internationale puisqu'elle a été de 2001 à 2005 country administrative & finance director au Brésil pour le même groupe. Ensuite, de 2005 à 2013, Mme Baeyaert a exercé la fonction de business unit manager port operations & repair pour Katoen Natie Group. Depuis 2013, Madame Baeyaert est managing owner chez Resigrass.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Madame Anne-Marie Baeyaert est représentante permanente de la SPRL ANBA, administrateur indépendant au sein des conseils d'administration de Rosier SA et Tessenderlo Group SA. Madame Baeyaert est administrateur non exécutif de la société Waterwegen & Zeekanaal NV (Willebroek) et gérant des sociétés Resigrass SPRL et Cosy Lounge SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

Administrateur de plusieurs sociétés du groupe Katoen Natie.

MME SOPHIE GOBLET (1964)

Mme Sophie Goblet (**1050 Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 108**) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 30 avril 2013 et membre de son Comité d'audit depuis avril 2015. Mme Sophie Goblet est titulaire d'une licence en sciences économiques – IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Elle a débuté sa carrière en 1988 chez ABN AMRO Bank à Amsterdam et à Londres, où elle a exercé différentes fonctions dans le domaine du corporate finance. En 1993, elle a rejoint la société Income International (Groupe Deficom) en tant que senior consultant en communication financière et institutionnelle. Nommée group treasurer du Groupe GIB en 1993, Mme Goblet est ensuite devenue financial director de GIB IMMO SA en 1997. En 1999, elle poursuit sa carrière dans le secteur immobilier en intégrant le comité exécutif de Codic International, où elle a exercé les fonctions de CFO et de corporate secretary jusqu'en 2012.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Administrateur de Réseau Entreprendre asbl.

MME SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)

Madame Sophie Malarme-Lecloux (**1330 Rixensart, rue du Plagniau 16**) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 28 avril 2015 et Membre du Comité de Nomination et de Rémunération depuis le 26 octobre 2016. Mme Sophie Malarme-Lecloux est titulaire d'un master en business & administration – Solvay (Université libre de Bruxelles). Elle a débuté sa carrière en 1994 chez IBM Belgium en tant que financial analyst avant de rejoindre, en 1998, ING Brussels en tant que account manager en corporate banking. En 2002, elle poursuit sa carrière chez Sofina, où elle a exercé pendant 14 ans diverses responsabilités tant au niveau de la direction financière que de l'équipe d'investissement. En 2015, elle crée la société FreeBe SPRL destinée au conseil en stratégie, leadership et innovation, à l'accompagnement d'entrepreneurs et au développement des personnes et des organisations. Elle dispose d'une expérience d'administrateur de plus de 10 ans.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Fondateur et gérante de FreeBe SPRL et administrateur de CBO Territoria SA (France).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

Administrateur d'Orpea SA (France) ; Administrateur de Truflux et Sofilex (Sofina Group).

M. HUGUES DELPIRE (1956)

M. Hugues Delpire (**1400 Nivelles, chemin de Grand'Peine 5**) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité d'audit depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 28 avril 2015. M. Hugues Delpire est ingénieur commercial et diplômé de l'École Supérieure de Sciences Fiscales. Il a débuté sa carrière en 1979 chez Zurich Assurances Belgique et y a pris la direction financière en 1987. De 1991 à 1997, il est intervenu en tant que directeur administratif et financier et membre du comité de direction du groupe de BTP international coté en bourse Besix. Après avoir participé à la structuration d'Artesia Banking Corporation (Bacob, Paribas Belgique et les AP Assurances) en tant qu'administrateur et directeur financier du pôle assurances, il démarre, en tant qu'administrateur délégué, les activités d'AXA Real Estate Investment Manager Benelux. À partir de décembre 2000, il a été directeur général et chief legal & finance officer du groupe Décathlon. Depuis janvier 2015, il intervient en tant que conseiller de Décathlon SA, de Mobilis SA et d'entreprises de l'Association Familiale Mulliez. Parallèlement à ce parcours professionnel, M. Delpire a également dispensé des cours de finance dans plusieurs universités belges pendant plus de 15 ans.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Administrateur délégué de Weddell SA ; Président du conseil d'administration d'Alsolia SA ; Administrateur et président du comité d'audit d'ALCOPA SA ; Administrateur d'ACS SA (Auchan Coordination Services) ; Membre du conseil de surveillance de Décathlon International Shareholding Plan SCA ; Membre du Comité d'audit d'AGAPES SA.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

Directeur général, membre du directoire de Décathlon SA ; Administrateur d'OGEA SAS ; Administrateur d'Alcodev SA ; Membre du conseil de surveillance de Decaval, fonds commun de placement d'entreprise de droit français.

M. KURT DE SCHEPPER (1956)

M. Kurt De Schepper (**2540 Hove, Akkerstraat 16**) est Administrateur de Befimmo depuis le 29 avril 2014. M. De Schepper est actuaire. Il a entamé sa carrière il y a plus de 30 ans chez AG Insurance, où il est devenu membre du management team et responsable du canal « employee benefits » en 1990. Entre 1995 et 2004, il a été general manager Europe chez Fortis Insurance International, responsable, entre autres, pour la coentreprise CaiFor et Fortis Insurance UK. En 2004, il a accédé à la fonction de chief pension officer au niveau de Fortis holding ; mi-2005, il est devenu business operating officer chez AG Insurance et, à partir de septembre 2008, il a également été responsable de la gestion des actifs financiers. De septembre 2009 au 1^{er} juillet 2014, M. De Schepper était le chief risk officer d'Ageas, en charge des départements risk, legal et compliance et support functions (human resources, IT et facility).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Kurt De Schepper était membre du conseil d'administration d'AG Real Estate SA ; Président et administrateur de Millen-

niumbcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, Ageas Portugal, Medis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA et de Pensões-gere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA.

M. ETIENNE DEWULF (1955)

M. Etienne Dewulf (1970 Wezembeek-Oppem, rue du Ruisseau 10) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 13 mai 2014. M. Dewulf est licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNOBM (1981-1983) et chez Materne Confilux (1983-1985), avant de pratiquer le corporate banking au Crédit Général (1985-1987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, puis administrateur délégué de Soficom Development (1989) et à partir de 1995 jusqu'en 2010 administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA. À l'intervention de la SPRL Etienne Dewulf, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant et de gestion journalière, essentiellement dans le domaine immobilier et de la construction.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Etienne Dewulf est président honoraire de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) ; Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf et représentant permanent de la SPRL Cassiopee ; Administrateur de la holding Thomas & Piron (mandat via Etienne Dewulf SPRL) ; Président honoraire de l'Association des Entrepreneurs Belges de Grands Travaux ASBL ; Administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL ; Administrateur de la Maison de la Route et du Génie Civil SCSA et administrateur de Foncière Kerkedelle SA (la société a été liquidée en décembre 2017).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Etienne Dewulf était administrateur de la Confédération Construction et de Bavière Développement SA. La SPRL Etienne Dewulf était également administrateur délégué de Foncière Invest SA, de Cœur de Ville SA et de Thomas & Piron Bâtiment SA, et administrateur de Bureau Cauchy SA et de BTA Construct SA.

M. BENOÎT GODTS (1956)

M. Benoît Godts (1000 Bruxelles, avenue des Arts 58) est Administrateur de Befimmo depuis novembre 1995 et membre de son Comité d'audit. Il a également été Administrateur de Fedimmo jusqu'en janvier 2013. Licencié en droit (UCL 1983), il exerce plusieurs mandats d'administrateur dans des sociétés liées à AG Real Estate SA. Il est administrateur et membre du comité d'audit du gérant de la SIR Ascencio SCA, ainsi que président du conseil d'administration d'Immo Nation SPPICAV.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Benoît Godts est membre du comité exécutif d'AG Real Estate Finance SA ; Administrateur et membre du comité d'audit d'Ascencio SA, gérant de la SIR Ascencio SCA ; Administrateur de L'Investissement Foncier Boulevard de Waterloo SA ; Administrateur de Wolf-Safco NV ; Président du conseil d'administration d'Immo Nation SPPICAV ; Administrateur de la SPPICAV Technical Property Fund 2.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Benoît Godts était administrateur des sociétés suivantes : Fedimmo, AG Real Estate Group Asset Management ; L'Investissement Foncier Westland Shopping Center ; Devimo-Consult SA et le Conseil belgo-luxembourgeois des Centres Commerciaux.



PROCÉDURE DE NOMINATION ET DE RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires de Befimmo, sur proposition du Conseil d'administration. Avant de formuler ses propositions à l'Assemblée générale en matière de nomination ou de renouvellement de mandat d'un Administrateur, le Conseil d'administration recueille l'avis et les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération, notamment :

- quant au nombre d'Administrateurs qui lui paraît souhaitable, sans que ce nombre ne puisse être inférieur au minimum légal ;
- quant à l'adéquation aux besoins du Conseil, du profil de l'Administrateur dont le mandat doit être renouvelé, le cas échéant ;
- quant à la détermination du profil recherché, sur base des critères généraux de sélection des Administrateurs et sur base de la dernière évaluation du fonctionnement du Conseil (qui fait notamment apparaître les compétences, connaissances et expériences existantes et nécessaires au sein du Conseil) et d'éventuels critères particuliers retenus pour la recherche d'un ou de plusieurs nouveaux Administrateurs ;
- sur les candidats déjà identifiés ou interviewés par le Comité de Nomination et de Rémunération.

Avant de délibérer, le Conseil procède à son tour à l'interview des candidats (s'il le souhaite), examine leur curriculum vitae et leurs références, prend connaissance des autres mandats qu'ils exercent et procède à leur évaluation.

Le Conseil veille à l'existence de plans adéquats pour la succession des Administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et tout renouvellement de mandat, qu'il s'agisse d'Administrateurs exécutifs ou non exécutifs, permettent d'assurer la continuité des travaux du Conseil et de ses Comités spécialisés et de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein de ceux-ci.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats d'Administrateurs, les Administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement, sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération, jusqu'à la prochaine Assemblée générale, qui procédera à l'élection définitive.

ÉLECTION ET RÔLE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Élection du Président du Conseil d'administration

Le Conseil élit son Président, parmi ses membres non-exécutifs, sur base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses capacités de médiation.

Le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration mentionne explicitement que le Président du Conseil et l'Administrateur délégué ne peuvent être la même personne.

Missions du Président du Conseil d'administration

Le Président dirige les travaux du Conseil. En son absence, les réunions du Conseil sont présidées par un Administrateur désigné par ses collègues.

Le Président s'efforce d'obtenir que les Administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour et prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'administration.

Enfin, il veille à développer une interaction efficace entre le Conseil d'administration et l'Administrateur délégué.

MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de Befimmo a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration décide des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements et du financement à long terme.

Il arrête les comptes annuels et établit les états semestriels et trimestriels de la SIR ; il établit le rapport de gestion, qui comprend notamment la déclaration de gouvernance d'entreprise ; il statue également sur l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.

Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, telles que les prospectus, les Rapports Financiers Annuels, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués de presse.

Il est, en outre, l'organe qui décide de la structure du management exécutif de la Société et qui détermine les pouvoirs et les missions confiés aux membres du Comité de direction de la Société.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'organise de manière à pouvoir assurer au mieux l'exercice de ses compétences et de ses responsabilités. Conformément à son règlement d'ordre intérieur, il se réunit au minimum quatre fois par an et autant de fois que nécessaire.

Les statuts de la Société prévoient les règles suivantes quant au mode de délibération du Conseil d'administration :

- sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion

doit être convoquée, qui, à condition que trois Administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;

- toute décision du Conseil est prise à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres Administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante ;
- dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le Conseil d'administration peut prendre des résolutions par voie circulaire. Cette procédure ne peut toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels et, le cas échéant, pour l'utilisation du capital autorisé.

Les décisions doivent être prises avec l'accord unanime des Administrateurs. Les décisions du Conseil d'administration sont consignées dans les procès-verbaux, approuvés par le Conseil d'administration et signés par au moins deux Administrateurs, ainsi que tous les Administrateurs qui en expriment le souhait.

ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DURANT L'EXERCICE 2017

Le Conseil d'administration s'est réuni 18 fois au cours de l'exercice 2017. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des membres du Comité de direction, établissement du rapport de gestion, convocation aux Assemblées générales ordinaire et extraordinaires), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- la revue de la stratégie ;
- les projets d'investissement et de désinvestissement ;
- les soumissions dans le cadre d'appel d'offres et/ou de marchés publics ;
- les conditions des offres en location les plus importantes et des renouvellements de baux importants ;
- les projets de construction, de redéveloppement et de rénovation (notamment le complexe WTC 1 & 2 et le projet Quatuor) ;
- les investissements importants dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable ;
- la politique de gestion financière ;
- la politique de couverture du risque de taux ;
- l'évolution des principaux litiges ;
- la politique de Responsabilité Sociétale de Befimmo ;
- le placement privé de dettes réalisé en avril 2017 ;
- le versement d'un acompte sur dividende ;
- le partenariat avec Silversquare ;
- la nouvelle identité visuelle de Befimmo.

Le Conseil a été régulièrement informé des activités du Comité d'audit, du Comité de Nomination et de Rémunération et du Comité de direction.

Le Conseil de Befimmo a également déterminé la position de Befimmo en tant qu'actionnaire de Fedimmo, notamment en ce qui concerne les dossiers suivants :

- participation de Fedimmo à des appels d'offres ou à des marchés publics ;
- suivi du projet Paradis Express à Liège ;
- les conditions des offres en location les plus importantes et des renouvellements des baux importants ;
- cession de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques.

AUTOÉVALUATION

Conformément au Code 2009 et à son règlement d'ordre intérieur, le Conseil évalue au moins tous les trois ans sa composition, sa taille, son efficacité, son fonctionnement ainsi que son interaction avec l'Administrateur délégué, le Comité de direction et ses Comités spécialisés. L'exercice d'autoévaluation du Conseil est réalisé sous la direction de son Président et, le cas échéant, avec le support du Comité de Nomination et de Rémunération. Cette autoévaluation poursuit quatre objectifs principaux :

- vérifier si la composition du Conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable ;
- évaluer le fonctionnement du Conseil d'administration ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'administration, ainsi que son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions.

Lorsque la question du renouvellement d'un mandat se pose, le Conseil évalue de la même manière la contribution de chaque Administrateur.

Le Conseil peut se faire assister par des experts externes dans cet exercice d'évaluation.

Le Conseil d'administration a procédé à son autoévaluation pour la dernière fois à la fin de l'exercice 2015. Les principales conclusions de son rapport d'autoévaluation ont été publiées dans le Rapport Financier Annuel 2015 (p.132).

COMITÉS CONSULTATIFS ET COMITÉS SPÉCIALISÉS

PRINCIPES


Le Conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs Comités dont les membres peuvent être choisis dans ou hors de son sein.

Conformément aux dispositions statutaires, il constitue au moins un Comité d'audit, un Comité de Nomination et un Comité de Rémunération (le Comité de Nomination et le Comité de Rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales et aux recommandations du Code belge de Gouvernance relatives à la composition et au fonctionnement de ces Comités.

Le Conseil établit le règlement d'ordre intérieur de ces Comités, et désigne, en son sein et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les membres de ces Comités. Lors de ces désignations, le Conseil veille à ce que chaque Comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission.

Le Conseil peut également confier des missions qu'il définit à un ou plusieurs de ses membres qu'il désigne et qui lui font rapport sur l'exécution de leur mission.

Conformément à ce qui précède, le Conseil d'administration a mis en place de manière permanente deux Comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération. La composition, les attributions et le mode de fonctionnement de ces deux Comités sont décrits dans leurs règlements d'ordre intérieur respectifs, disponibles sur le site internet de Befimmo et synthétisés ci-après.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

COMITÉ D'AUDIT

Composition

Le Comité est composé de trois membres, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, parmi les Administrateurs non exécutifs de Befimmo, dont deux au moins sont indépendants qui répondent aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Tous les membres du Comité d'audit sont compétents en matière de comptabilité, d'audit et de finance.

Le Président du Comité d'audit ne peut pas être le Président du Conseil d'administration. Les membres du Comité d'audit désignent en leur sein le Président du Comité.

La durée du mandat des membres du Comité d'audit n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Au 31 décembre 2017, la composition du Comité d'audit est la suivante :

- Hugues Delpire, Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit ;
- Sophie Goblet, Administrateur indépendant ;
- Benoît Godts, Administrateur non-exécutif, lié à un actionnaire.

Attributions

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité de direction à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo. En matière de contrôle interne, le Comité d'audit veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure également le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi. Il formule tous avis et recommandations au Conseil d'administration et au Comité de direction dans ces domaines.

Le Comité d'audit se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois que de besoin, à la demande de son Président, d'un de ses membres, du Président du Conseil d'administration, du Chief Executive Officer ou du Chief Financial Officer. Il décide si et quand le Chief Executive Officer, le Chief Financial Officer, le ou les Commissaires ou encore d'autres personnes assistent à ses réunions.

Au moins deux fois par an, il rencontre le ou les Commissaire(s) de Befimmo pour procéder à un échange de vues sur toute question relevant de sa mission et sur toute question mise en évidence par le processus d'audit. Il rencontre la ou les personnes responsables de l'Audit interne de la Société, également au moins deux fois par an.

Après chaque réunion du Comité, le Président du Comité (ou, en son absence, un autre membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport verbal à la plus prochaine réunion du Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et en particulier après les réunions consacrées à l'établissement des comptes trimestriels et à l'établissement des états financiers destinés à être publiés. Lorsqu'il rend compte au Conseil d'administration, le Comité d'audit identifie les questions pour lesquelles il estime qu'une action ou une amélioration est nécessaire, et fait les recommandations sur les mesures à prendre. Les procès-verbaux des réunions sont également transmis au Conseil d'administration.

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2017

Au cours de l'exercice 2017, le Comité s'est réuni 9 fois.

M. Godts a assisté à toutes les réunions, M. Delpire et Mme Goblet ont assisté à 8 réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelle, ainsi que le reporting financier ;
- traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS ;
- politique de financement ;
- examen des conditions relatives aux opérations de refinancement ;
- politique de couverture du risque de taux d'intérêt et du risque de change ;
- examen des rapports de missions et des recommandations d'audit interne et du plan d'audit pluriannuel en présence de l'auditeur interne ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des stress tests) ;
- gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, monitoring du contrôle interne, suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées dans le cadre d'audits externes et examen du rapport de la direction effective sur le contrôle interne destiné à la FSMA, etc. ;
- processus de distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2017 ;
- préparation du placement privé de dettes, réalisé en 2017 ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et de ses filiales ;
- mise à jour des délégations bancaires et des délégations de pouvoirs pour paiements ;
- suivi des principales évolutions réglementaires et analyse de leur impact potentiel sur Befimmo, ses activités ou son reporting (mise en place du régime des Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS), Réforme de l'audit, circulaires de la FSMA, etc.).

Autoévaluation

Tous les trois ans, au moins, le Comité évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

La précédente autoévaluation du Comité d'audit a été réalisée fin 2014 et clôturée début 2015. Le Comité a décidé de procéder à une nouvelle autoévaluation en 2017.

En novembre 2017, les membres du Comité ont reçu et complété un questionnaire détaillé, spécifique au rôle et au fonctionnement d'un Comité d'audit. Sur base des réponses à ce questionnaire, d'une analyse des règles légales et des recommandations applicables au rôle et au fonctionnement d'un Comité d'audit et, subsidiairement, des conclu-

sions de l'exercice d'autoévaluation effectué en 2014, le Comité d'audit a clôturé son rapport d'autoévaluation en décembre 2017 et l'a commenté au Conseil d'administration le 14 décembre 2017.

A l'issue de son exercice d'autoévaluation, le Comité d'audit a notamment décidé d'accorder une priorité aux éléments suivants :

- procéder à la mise à jour du Règlement d'Audit Interne ;
- dans le cadre du suivi des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques :
 - suivi du bon fonctionnement du Comité de direction, récemment mis en place ;
 - s'assurer que les processus existants permettent une veille permanente et efficace en matière d'identification et de gestion des risques, avec comme point de départ la mise à jour de la matrice des risques.

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Composition

Le Comité de Nomination et de Rémunération est constitué d'au moins trois Administrateurs, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité, parmi les Administrateurs non exécutifs, dont la majorité doit avoir la qualité d'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Le Conseil d'administration désigne le Président du Comité, qui peut également être le Président du Conseil d'administration.

La durée du mandat des membres du Comité n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Dans l'hypothèse où il n'est pas membre du Comité, le Président du Conseil d'administration de Befimmo peut, mais ne doit pas, assister aux réunions du Comité ; il ne peut y assister si le Comité en décide ainsi ou statue sur la rémunération ou le renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration (en sa qualité de Président ou d'Administrateur).

Il peut être associé à la discussion, sans pouvoir présider le Comité, lorsque celui-ci est appelé à se prononcer sur la nomination de son successeur.

L'Administrateur délégué participe aux réunions du Comité lorsque celui-ci traite de la nomination ou de la rémunération des autres membres du Comité de direction de la Société.

Au 31 décembre 2017, la composition du Comité est la suivante :

- Etienne Dewulf, Président du Comité de Nomination et de Rémunération, Administrateur indépendant ;
- Sophie Malarme-Lecloux, Administrateur indépendant ;
- Alain Devos, Administrateur non exécutif, Président du Conseil d'administration.

Attributions

En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le Conseil d'administration :

- dans l'établissement de profils pour les Administrateurs, les Présidents et les membres des Comités du Conseil d'administration, le Chief Executive Officer (« CEO ») et les autres membres du Comité de direction de Befimmo ;
- dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés de Befimmo, ainsi qu'au Conseil d'administration de Fedimmo et formule ensuite un avis et une recommandation sur les candidats ;
- dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'administration de Befimmo ;
- et dans les procédures de nomination, de renouvellement et d'évaluations périodiques des Administrateurs, du CEO et des autres membres du Comité de direction.

En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil d'administration en formulant des propositions :

- sur la politique de rémunération ;
- sur la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité de direction, et sur les révisions périodiques éventuelles de cette politique ;
- sur la rémunération individuelle des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité de direction, y compris la rémunération variable, les avantages divers et les primes de prestations à long terme, liées ou non à des actions, les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le Conseil à l'Assemblée générale des actionnaires ;
- sur la détermination des objectifs de performance de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité de direction et l'évaluation des performances par rapport aux objectifs fixés ;
- sur les propositions faites annuellement par l'Administrateur délégué au sujet du budget global d'augmentation (hors indexation) des rémunérations fixes des collaborateurs de la Société, ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables attribuées aux collaborateurs.

Par ailleurs, le Comité prépare le rapport de rémunération, qui fait partie intégrante de la déclaration de gouvernance de Befimmo, et est commenté à l'Assemblée générale des actionnaires.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an, et en toute hypothèse :

- préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de toute Assemblée générale de Befimmo qui a à son ordre du jour des propositions de résolutions qui concernent des mandats d'Administrateur ;
- pour rédiger le rapport annuel de rémunération.

Après chaque réunion du Comité, le Président du Comité (ou, en son absence, un membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport oral au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et, en particulier, lui communique les avis et recommandations du Comité pour que le Conseil d'administration en délibère.

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2017

Au cours de l'exercice 2017, le Comité s'est réuni 9 fois et l'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Ses réunions ont principalement été consacrées aux sujets suivants :

- rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2016 ;
- évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1^{er} janvier 2018 et budget en vue de l'attribution de rémunérations variables (gratifications) pour l'exercice 2017 ;
- propositions relatives à la composition du Conseil d'administration en tenant compte de la nécessité de maintenir un équilibre en termes de complémentarité des profils en termes de connaissances et d'expérience, ainsi que des objectifs de mixité des genres ;
- propositions de nominations et de renouvellements de mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- évaluation et détermination des objectifs et critères de performance de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité de direction ;
- suivi continu de l'évolution du cadre réglementaire et des recommandations en matière de gouvernance relatifs à l'exercice du mandat d'Administrateurs et à la fonction de membre du Comité de direction.

Autoévaluation

Conformément au Code 2009 et à son règlement d'ordre intérieur, tous les trois ans, au moins, le Comité évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Le Comité de Nomination et de Rémunération a procédé à son autoévaluation au cours du second semestre de l'exercice 2015. Son rapport d'autoévaluation a été commenté au Conseil d'administration en février 2016 ainsi que dans le Rapport Financier Annuel 2015 (page 135).

COMITÉ DE DIRECTION

Le Conseil d'administration a instauré un Comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des Sociétés, auquel il a délégué ses pouvoirs de gestion conformément à l'article 19 des statuts de Befimmo.

La délégation au Comité de direction ne porte pas sur :

- la définition de la stratégie et de la politique générale ;
- les actes réservés par la loi ou les statuts au Conseil d'administration ;
- au-delà des matières réservées au Conseil d'administration par la loi ou les statuts, les actes et décisions que le Conseil d'administration a décidé de maintenir dans le champ de sa compétence et qui sont énumérés dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de direction et dans le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration.

Conformément à l'article 14 de la loi SIR, les membres du Comité de direction ont tous la qualité de Dirigeants effectifs et sont des personnes physiques.

Le Comité de direction est un organe décisionnel à responsabilité et fonctionnement collégiaux.

Le Comité de direction revoit périodiquement son règlement d'ordre intérieur (qui décrit ses attributions et son mode de fonctionnement) et propose, le cas échéant, au Conseil d'administration d'approuver les adaptations qu'il jugerait souhaitables. Ce règlement d'ordre intérieur est disponible sur le site de la Société.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise



De haut en bas et de gauche à droite :
Martine Rorif, Benoît De Blicq, Laurent Carlier, Aminata Kaké.

COMPOSITION

Les membres du Comité de direction sont désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Au 31 décembre 2017, le Comité compte quatre membres :

- Benoît De Blicq, Administrateur délégué, qui est également le Chief Executive Officer (le « CEO ») et qui préside le Comité de direction ;
- Laurent Carlier, Chief Financial Officer (le « CFO ») ;
- Martine Rorif, Chief Operating Officer (le « COO ») ;
- Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (le « SGC »).

BENOÎT DE BLIECK

M. De Blicq (1957) est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Egypte (1985-1988). Ensuite, il a été responsable du développement de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de Bernheim - Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il fut ensuite nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Benoît De Blicq est Président de Beway, filiale de Befimmo ; Gérant de BDB Management SPRLu ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSII) ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blicq, exerce les mandats suivants : Président d'Axento, filiale de Befimmo ; Administrateur de Meirfree et de Vitalfree, filiales de Befimmo ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services, filiale de Befimmo ; Administrateur délégué de Noblieck SA ; Gérant de B.V.R. SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Benoît De Blicq était Membre du management board du European Public Real Estate Association (EPRA).

LAURENT CARLIER

M. Laurent Carlier (1966) est ingénieur commercial (ULB-Solvay Business School, 1984-1989), il détient également un post-graduate degree en Tax Management (VUB, 1989-1990), et en Controlling (Registered Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam – Pays Bas, 1995-1998). Il a également participé à l'Advanced Management Program organisé par la Wharton School, University of Pennsylvania (AMP71-2016). Il a commencé sa carrière en 1991 chez Unilever en qualité d'Auditeur interne/Team Leader (1991-1994) à Paris. Il est ensuite devenu Factory Management Accountant (1994-1996) pour le même groupe aux Pays-Bas. Il a poursuivi sa carrière chez Sanofi Pharma Belgium en qualité de Controller (1996-1998) et Finance & Administration Director (1998-1999). Il a ensuite travaillé chez Sodexo Pass Belux en tant que Finance & Administration Director (1999-2006). Depuis 2006, Monsieur Laurent Carlier occupe la fonction de Chief Financial Officer chez Befimmo. Il exerce également la fonction de Gestion des risques.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Laurent Carlier est Administrateur des filiales de Befimmo suivantes : Beway SA, Fedimmo SA, Befimmo Property Services SA, Axento SA, Vitalfree SA et est Administrateur délégué de la société Meifree SA. De plus, il est Président du conseil d'administration de la BE-REIT Association asbl, co-Président de la commission Investisseurs de l'UPSI et membre de l'Accounting & Reporting committee de l'EPRA. Il est par ailleurs gérant de la sprl L&L Services.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Laurent Carlier était administrateur de l'asbl Financial Executives Institute of Belgium.

MARTINE RORIF

Mme Martine Rorif (1965) est ingénieur civil en construction – spécialisation en génie civil (Université Libre de Bruxelles, Solvay Business School, 1990). Elle détient également un post-graduate CEPAC de l'Ecole de Commerce Solvay (2007). Elle a commencé sa carrière aux Entreprises Jacques Delens (1990-1995) en qualité d'ingénieur de chantier. Elle a poursuivi sa carrière chez Devimmo Consult (1996) en qualité de property manager. Ensuite, et depuis 1997, elle poursuit sa carrière chez Befimmo. Jusqu'en 2008, elle occupait la fonction de Project Manager. Depuis 2008, elle est Chief Operating Officer.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Mme Martine Rorif est également Administrateur des sociétés suivantes, filiales de Befimmo : Fedimmo SA, Meifree SA, Axento SA et Befimmo Property Services SA. Elle est Administrateur délégué des sociétés : Vitalfree SA et Beway SA, qui sont également des filiales de Befimmo. Elle est également coprésidente de la Commission Investisseurs de l'UPSI.

AMINATA KAKÉ

Mme Aminata Kaké (1977) est titulaire d'un Master en Droit (Université Libre de Bruxelles, 2000), d'un post-graduate certificate in Business Administration (Oxford University et Harvard Faculty Club, 2014) et d'un Executive Master en Immobilier (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016). Elle a débuté sa carrière en 2000 chez Dexia Banque Belgique (devenue Belfius) en qualité de conseiller juridique en Corporate Banking et Structured Finance (2000-2004), avant d'être nommée Secrétaire générale adjointe de la banque (2004-2005), puis responsable de la Secretary General, Corporate & Regulatory Division de Dexia SA, holding du groupe Dexia (2005-2012). Depuis 2012, elle occupe la fonction de General Counsel, Secretary General et Chief Compliance Officer de Befimmo. Mme Kaké est également Administrateur de l'Association belge des Sociétés Cotées (FEB), Head of Legal & Regulatory Committee de la BE-REIT Association et Membre du Regulatory Committee de l'European Public Real Estate Association (EPRA), du Belgian Risk Management Association (BELRIM) et de l'Institut belge des Juristes d'entreprises (IJE).

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Madame Kaké est administrateur de l'Association belge des Sociétés cotées a.s.b.l. (FEB).

ATTRIBUTIONS

Le rôle du Comité de direction est :

- de faire des propositions au Conseil d'administration en matière de stratégie et de politique générale ;
- d'exécuter la stratégie définie par le Conseil d'administration, en ce compris les décisions d'acquiescer ou de céder des droits réels sur des immeubles ou des actions de sociétés immobilières ;
- d'assurer la gestion opérationnelle de l'entreprise et d'en faire rapport au Conseil d'administration.

Le Comité de direction soumet d'initiative au Conseil d'administration toute transaction, même entrant dans son périmètre de délégation, que le Comité estime nécessaire de lui soumettre de par sa nature, les risques encourus ou en raison des parties intervenantes.

RAPPORT D'ACTIVITÉS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À chaque réunion du Conseil d'administration, et au moins trimestriellement, l'Administrateur délégué et les autres membres du Comité de direction font rapport au Conseil d'administration sur les aspects importants de la gestion opérationnelle. Ils fournissent toute information significative portant au moins sur les matières suivantes :

- les développements affectant les activités de la Société et les modifications de son contexte stratégique ;
- les prévisions et les résultats financiers de la Société ainsi qu'une évaluation de sa situation financière ;
- les litiges majeurs actuels ou potentiels ;
- le suivi régulier de toutes questions relevant des compétences du Conseil d'administration.

MODE DE FONCTIONNEMENT

Le Comité de direction est un organe décisionnel à responsabilité et fonctionnement collégiaux : ses décisions se prennent par consensus de ses membres qui en partagent collégalement la responsabilité. Si un consensus ne peut être atteint, le point ou le dossier concerné est porté à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration pour délibération et décision.

Le Comité de direction se réunit autant de fois que nécessaire, sous la présidence de l'Administrateur délégué et, en principe une fois par semaine. Il peut, pour autant que besoin, être convoqué à tout autre moment par le Président ou si deux membres au moins du Comité de direction en expriment le souhait.

En 2017, le Comité de direction s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Le Comité de direction anime une équipe de 81 personnes et veille à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les **responsables des départements** sont Nicolas Billen¹ (Chief Investment Officer), Cédric Mali¹ (Chief Commercial Officer), Monsieur Arnaud d'Ydewalle (Head of Project Management), Monsieur Nicolas Nelis (Head of Project Development), Monsieur Bruno De Wolf (Head of Property Management), Monsieur Arnaud Opsommer (Head of Building Administration & Operations Budget), Monsieur Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Madame Caroline Kerremans (Head of Investor Relations & Communication), Madame Emilie Delacroix (Head of CSR & Innovation), Madame Sylvie De Muêlenaere (Head of Legal), Monsieur Vincent Meulders (Head of Controlling), Monsieur Stéphane Dos Santos (Chief Accountant), Monsieur Ludovic Wendel (IT Program Manager), Monsieur Denis Van de Wiele (Head of Compensation & Benefits) et Madame Sarah Sougné (Recruitment & Talent Manager).

La gestion de l'activité de Business Development est confiée à Werner Joris².

POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Befimmo se conforme aux dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'administration et aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (Code 2009) relative à la diversité et à la complémentarité des profils au sein de ses organes décisionnels et consultatifs.

Befimmo a mis en place différentes procédures dans le cadre de la nomination et du renouvellement des mandats des Administrateurs, de la désignation des membres des Comités spécialisés et du Comité de direction et du processus d'autoévaluation de ses différents organes et comités. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, des connaissances et des profils dans la composition de ces organes, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de ces fonctions. Par exemple, avant toute nomination, une évaluation est faite des compétences,

des connaissances et de l'expérience existantes et nécessaires au sein du Conseil d'administration ou du Comité concerné. Ces procédures sont décrites dans les règlements d'ordre intérieur des différents organes et comités, et plus particulièrement dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et Rémunération.

Le résultat de ces procédures apparaît dans la composition respectivement du Conseil d'administration, qui comprend trois membres féminins et six membres masculins et du Comité de direction, qui est composé de deux membres féminins et deux membres masculins. Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs (voir page 92) et des Membres du Comité de direction (voir page 100), dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Comité de Nomination et de Rémunération a rédigé un document décrivant la politique de rémunération des Administrateurs et des membres du Comité de direction de la Société. Ce document a été établi pour la première fois par le Conseil d'administration

le 15 octobre 2010, approuvé pour la dernière fois par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017. Il fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publié sur le site internet de Befimmo.

La politique de rémunération de Befimmo a été établie en conformité avec les dispositions de la loi du 6 avril 2010

1. SPRL.
2. BVBA.

visant à renforcer la gouvernance d'entreprise dans les sociétés cotées, ainsi qu'avec les recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (« Code 2009 »).

Dans le strict respect de ce cadre, elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion de la Société d'une manière qui permet d'attirer, retenir et motiver les intervenants souhaités eu égard aux caractéristiques et aux défis de la Société, tout en maintenant une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

La Société souhaite rémunérer ces intervenants à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires. Pour rester informée des rémunérations du marché, elle participe à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés et des secrétariats sociaux. Elle consulte aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

Le Comité de Nomination et de Rémunération formule des propositions sur les révisions périodiques éventuelles de la politique de rémunération, qui sont soumises à l'approbation du Conseil d'administration.

Le rapport de rémunération est intégré chaque année dans le Rapport Financier Annuel. Il expose les grands principes de la politique de rémunération et la manière dont ils ont été appliqués au cours de l'exercice concerné et comporte des informations détaillées sur la rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité de direction. Toute déviation significative par rapport à la politique de rémunération au cours de l'exercice, ainsi que les modifications importantes qui seraient apportées à cette politique sont également mentionnées dans le rapport de rémunération.

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société se prononce, chaque année, sur le rapport de rémunération, par un vote séparé.

Évolution de la politique de rémunération

Befimmo n'envisage pas de modification de sa politique de rémunération pour les deux exercices suivants.

PROCÉDURE

La rémunération des **Administrateurs non exécutifs** de Befimmo SA est fixée par l'Assemblée générale de Befimmo SA, sur proposition de son Conseil d'administration, qui lui-même reçoit des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération. Les propositions du Comité de Nomination et de Rémunération en la matière se fondent sur des analyses de benchmark de sociétés comparables à Befimmo en termes de taille et d'activités, ainsi que sur des études réalisées par des consultants externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées.

Les Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA reçoivent, en cette qualité, une rémunération annuelle fixe et des jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés du Conseil de Befimmo SA auxquelles ils assistent en qualité de membres ou de Président.

Ils ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances (telles que bonus et formules d'intéressement à long terme) et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

Conformément à la loi, les Administrateurs sont révocables ad nutum, sans indemnité.

L'**Administrateur délégué** de Befimmo SA est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en cette qualité.

Il a également la qualité de Président du Comité de direction de Befimmo SA et exerce la fonction de **Chief Executive Officer** (« CEO ») : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management.

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Elle se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

- **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe « all in » annuelle est déterminé en tenant compte de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société comparable. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation.

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration se penche à intervalles réguliers, en fin d'année civile, sur le montant de la rémunération fixe afin de déterminer si une modification de ce montant s'impose et, dans l'affirmative, dans quelles proportions.

- **Partie variable** : le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur sa rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme.

Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs. Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Befimmo rembourse les frais déboursés par le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs adressés au Président du Conseil d'administration ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portable répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont il supporte les consommations, l'Administrateur délégué ne reçoit aucun avantage en nature.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide également du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun des **autres membres du Comité de direction** de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO à ce sujet. Ils sont rémunérés dans le cadre d'une convention de management conclue avec Befimmo SA en qualité de travailleurs indépendants. Leur rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

■ **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe « all in » des autres membres du Comité de direction est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation. Toute révision de la rémunération fixe des autres membres du Comité de direction est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.

■ **Partie variable** : le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels (exécution de missions particulières, prestations de leur équipe ou de leur département) et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les autres membres du Comité de direction à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs.

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration – sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO – évalue à l'issue

de chaque année civile les prestations des autres membres du Comité de direction au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Befimmo rembourse les frais déboursés par les autres membres du Comité de direction dans le cadre de leurs attributions, sur présentation de justificatifs adressés au CEO ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portable répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les autres membres du Comité de direction ne reçoivent aucun avantage en nature.

MANDATS EXERCÉS DANS LES FILIALES

Les Administrateurs et les membres du Comité de direction peuvent exercer un mandat d'Administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention conclue entre, d'une part Befimmo SA et, d'autre part, le CEO ou un autre membre du Comité de direction entraînera la fin des mandats exercés¹ par le CEO ou cet autre membre du Comité de direction auprès des filiales de Befimmo SA.

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES EN 2017 ET EN 2018

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de la loi du 6 avril 2010 précitées, au Code 2009 et à la politique de rémunération de la Société décrite ci-avant. Les Administrateurs non exécutifs, le CEO et les autres membres du Comité de direction ne bénéficient d'aucun plan d'option sur actions ou plan d'achat d'actions.

L'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013 de la Société a fixé comme suit la rémunération des Administrateurs non exécutifs :

- chaque Administrateur non exécutif, hormis le Président du Conseil d'administration, perçoit une rémunération annuelle fixe de 20.000 € et des jetons de présence de 2.500 € par séance de Conseil d'administration à laquelle il assiste ;
- le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 50.000 € et des jetons de présence de 3.750 € par séance du Conseil à laquelle il assiste ;

- les membres du Comité d'audit reçoivent un jeton de présence de 2.000 € par séance, hormis le Président de ce Comité qui perçoit un jeton de présence de 2.500 € par séance ;
- les membres du Comité de Nomination et de Rémunération reçoivent un jeton de présence de 1.500 € par séance, hormis le Président de ce Comité, qui reçoit un jeton de présence de 2.000 € par séance.

Ces montants, applicables depuis l'exercice 2013, résultent d'une analyse de benchmark de sociétés comparables et de deux études externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées. Ils tiennent notamment compte de l'accroissement des tâches et de la technicité des matières relevant de la compétence du Conseil et de ses Comités spécialisés ces dernières années, ainsi que du rôle du Président dans la préparation et la coordination des travaux du Conseil d'administration.

Administrateurs non exécutifs - rémunération pour l'exercice 2017

(en €)	Befimmo				Total
	Rémunération fixe annuelle	Jetons de présence			
		Conseil d'administration	Conseil d'administration	Comité d'audit Comité de Nomination et de Rémunération	
Alain Devos	50 000	67 500		13 500	131 000
Barbara De Saedeleer ²	10 000	25 000			35 000
Sophie Goblet	20 000	42 500	18 000		80 500
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	32 500		13 500	66 000
Annick Van Overstraeten ³	3 333				3 333
Hugues Delpire	20 000	40 000	20 000		80 000
Kurt De Schepper	20 000	45 000			65 000
Etienne Dewulf	20 000	42 500		18 000	80 500
Benoît Godts	20 000	42 500	16 000		78 500
Guy Van Wymersch-Moons ⁴	16 667	30 000			46 667
Total Administrateurs	200 000	367 500	54 000	45 000	666 500

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PERFORMANCE DU CEO ET DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION POUR LES EXERCICES 2017 ET 2018

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration du 23 février 2017 a fixé, comme suit, les critères récurrents – liés à la performance de la Société – pour l'évaluation de la performance du CEO et leur pondération :

- résultat net courant par action (30%) ;
- marge opérationnelle (15%) ;
- taux d'occupation des immeubles (15%) ;
- coût de financement (20%) ;
- gestion des ressources humaines (20%).

Des objectifs complémentaires en rapport avec les principaux objectifs précités et spécifiquement liés à l'exercice 2017,

ont été fixés au CEO. Le montant cible de sa rémunération annuelle variable, relatif à l'exercice 2017, a été fixé à 200.000 €, avec un maximum de 250.000 €.

Le Conseil d'administration a fixé les mêmes critères récurrents pour l'évaluation de la performance collective des autres membres du Comité de direction. Des objectifs individuels complémentaires ont été fixés à chacun d'entre eux, en correspondance avec leurs responsabilités opérationnelles spécifiques. La rémunération variable cible globale maximale a été fixée à 285.000 € (montant global pour les 3 autres membres du Comité de direction) avec un maximum de 345.000 € en cas de dépassement des objectifs.

Au cours de sa réunion du 2 mars 2018, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité de direction, une rémunération variable pour l'exercice 2017 sur la base des critères d'évaluation précités, dont le montant est repris dans le tableau ci-après.

1. Que ce soit en tant que personne physique ou en qualité de représentant permanent d'une personne morale Administrateur.

2. Mandat débutant le 14 février 2017 et échu le 12 septembre 2017.

3. Mandat échu le 14 février 2017.

4. Mandat échu le 31 octobre 2017.

Comité de direction - rémunération pour l'exercice 2017

(en €)	Rémunération fixe	Rémunération variable ¹	Avantages postérieurs à l'emploi	Total	Indemnité contractuelle prévue en cas de départ
Administrateur délégué					
SPRLu BDB Management ²	213 589	100 000		313 589	263 592
Benoît De Blieck ³	263 746	150 000	72 657	486 403	486 408
Autres membres du Comité de direction	874 566	335 000	154 255	1 363 821	1 220 000
Total Comité de direction	1 351 901	585 000	226 912	2 163 813	

Conformément à la politique de rémunération de Befimmo, le paiement de la rémunération variable qui a été attribuée, est échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans, comme suit :

- 50% de la rémunération variable proméritée en 2017 est payée en 2018 ;
- 25% de la rémunération variable est reportée d'un an et sera payable en 2019 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2017 et 2018 ;
- le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2020, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2017 à 2019.

Pour l'exercice 2018, l'octroi de la rémunération variable du CEO et des autres membres du Comité de direction dépendra de la réalisation des mêmes critères récurrents que ceux arrêtés en 2017, avec une pondération identique. Des objectifs

complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres Membres du Comité de direction.

Le montant cible de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2018 a été fixé comme suit :

- pour le CEO : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribué par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales ;
- pour les trois autres membres du Comité de direction : une rémunération variable cible de 305.000 € avec un maximum de 400.000 €.

Après évaluation, le paiement de la rémunération variable qui, le cas échéant, sera attribuée sera également échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps sera subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

1. Le paiement de la rémunération variable est échelonné sur une période de 3 ans, conformément aux règles prévues dans la politique de rémunération.

2. Ces montants incluent la rémunération perçue par BDB Management SPRLu pour les mandats qu'elle exerce respectivement en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et de Président du Conseil d'administration d'Axento SA, toutes deux filiales de Befimmo SA.

3. Ces montants correspondent à la rémunération perçue par M. Benoît De Blieck en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo SA.

CONDITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'INDEMNITÉ DE DÉPART

Conformément à l'article 554, alinéa 4 du Code des sociétés et aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise, la politique de rémunération de Befimmo prévoit que toute indemnité de fin de contrat anticipée ne pourra en principe pas dépasser 12 mois de rémunération (fixe et variable, calculés sur les 12 mois précédant la rupture) ou 18 mois (sur avis motivé du Comité de Nomination et de Rémunération). Si la Société conclut une convention prévoyant une indemnité de départ dépassant ces limites, cette clause dérogatoire en matière d'indemnité de départ doit recueillir l'approbation préalable de la première Assemblée générale ordinaire qui suit la conclusion de cette convention.

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA de la convention liant un membre du Comité de direction à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement dans lesquels aucune indemnité n'est due, le membre concerné a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention conclue entre Befimmo SA et le membre concerné du Comité de direction entraînera la fin des mandats exercés par ce membre auprès des filiales de Befimmo SA.

Les conventions de management liant, d'une part, Befimmo SA et M. De Blicke et, d'autre part, Befimmo Property Services SA et BDB Management SPRLu ont fixé une indemnité de départ contractuelle consolidée de 750.000 € (montant global consolidé), répartie comme suit : elle a été fixée à 486.408,08 € dans la convention liant M. Benoît De Blicke et Befimmo SA et à 263.591,92 € dans la convention liant BDB Management SPRLu et Befimmo Property Services SA.

Cette indemnité correspond à 12 mois de rémunération totale (fixe et variable) cible. Befimmo n'a par conséquent pas fait usage des dérogations précitées.

Dans le cadre des conventions de management conclues entre Befimmo SA et les autres membres du Comité de direction, et sur avis motivé du Comité Nomination et de Rémunération, une indemnité de départ a été fixée contractuellement, soit un montant de 200.000 € pour la General Counsel & Secretary General, 420.000 € pour le Chief Financial Officer et 600.000 € pour la Chief Operating Officer.

Pour les deux premiers membres précités, l'indemnité de départ ne dépasse pas 12 mois de rémunération.

L'indemnité de la Chief Operating Officer correspond à un montant supérieur à 12 mois de rémunération (mais inférieur à 18 mois). Ceci s'explique par son contrat préexistant et par son ancienneté, la Chief Operating Officer ayant débuté sa carrière chez Befimmo en 1997. Il est fait référence à cet égard au point 7.18 du Code belge de Gouvernance d'entreprise (Code 2009), qui prévoit notamment qu'une indemnité supérieure à 12 mois peut être prévue contractuellement pour un dirigeant pour tenir compte du nombre d'années de service dans sa fonction précédente. Conformément à l'article 554, alinéa 4, précité, cette clause a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

DROIT DE RECOUVREMENT

La Société n'a pas prévu de droit de recouvrement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres membres du Comité de direction, sur base d'informations erronées.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est totalement intégrée dans sa stratégie.

Les Administrateurs de Befimmo définissent et approuvent les budgets et décisions importantes en matière de Responsabilité Sociétale, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions planifiées trimestriellement à l'occasion de la publication des résultats.

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est également totalement intégrée dans sa gestion journalière.

Au niveau stratégique, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de cinq personnes dont trois membres du Comité de direction : le Chief Executive Officer (« CEO »), le Chief Financial Officer (« CFO »), le Chief Operating Officer (« COO »), la Head of Environmental Management (« HEM ») et le Head of CSR & Innovation.

Cette cellule est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de l'organisation de la revue de direction annuelle.

RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LES SYSTÈMES DE GESTION DES RISQUES

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général inspiré notamment du modèle « The Enterprise Risk Management » développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et les facteurs d'atténuation de l'impact de ces risques et en organisant un « contrôle du contrôle ». La Société porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

L'ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Organisation de la Société

Le Conseil d'administration a constitué en son sein deux Comités (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et a mis en place un Comité de direction.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles se situent dans les départements techniques (project management, project development, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support se situent dans les départements comptabilité, controlling, treasury/ financement, juridique, secrétariat général, IR & communication, corporate social responsibility, ressources humaines et ICT.

Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction.

Une procédure de délégation de pouvoir existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation). Le Conseil d'administration a délégué une série de pouvoirs décisionnels et de représentation au Comité de direction, qui dispose, dans ce cadre, d'une faculté de subdélégation qu'il a mise en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités. Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations est formalisé dans des procédures internes.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par la General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling. Le CFO (Laurent Carlier) est

en charge de la fonction de gestion des risques. L'auditrice interne (Kathleen Stevens) est en charge de l'audit interne.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les membres du Comité de direction de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

Le département des ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle. Il s'agit notamment de la FSMA, du Commissaire et des experts immobiliers indépendants.

Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

Dans ce cadre, le Comité d'audit se base notamment sur les missions effectuées par l'auditrice interne, qui lui rapporte directement. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

Éthique

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'administration. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de la Société.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

 « Éthique »

L'analyse des risques et les activités de contrôle

Cette analyse se base sur une étude visant à classer les risques majeurs de la Société, par ordre d'impact potentiel (importance et probabilité estimée de réalisation), et à déterminer le niveau de contrôle de ces risques. Sur cette base, une matrice des risques et de leur niveau de contrôle est réalisée. Cette matrice constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne, revues annuellement, dans le cadre d'un plan à trois ans, par le Comité d'audit. Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport Financier Semestriel et Annuel. Il

s'agit d'une analyse approfondie des risques réalisée périodiquement par le Gestionnaire des risques, en collaboration avec l'Auditrice interne et le Compliance Officer. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité de direction. Finalement, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.

→ « Facteurs de risque, en page 181 »

L'information financière et sa communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétroplanning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une checklist des étapes à suivre par les différents départements impliqués dans le processus. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables avec l'aide du logiciel de gestion.

L'équipe Controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes :

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques ou budgétaires ;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur matérialité.

Le reporting financier est préparé trimestriellement par l'équipe Controlling et discuté avec le CFO. Ce reporting complété de notes sur les activités opérationnelles est ensuite analysé par le Comité de direction.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité de direction et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/rapports

financiers correspondants sont présentés au et analysés par le Comité de direction, Comité d'audit et Conseil d'administration qui les arrête avant leur publication. Le Commissaire procède à une vérification limitée (« limited review ») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin. A la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée via le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-ups journaliers en ligne (prestataire externe) et hebdomadaires sur cassettes.

Les acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne : au cours de l'exercice 2017, deux audits internes ont été réalisés, portant sur l'« émission des notes de crédit » et « project management » ;
- des missions d'audit de « Payroll », « Infrastructure IT », « Treasury processes » et « Cyber security » ont également été confiées à des consultants externes ;
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2017, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à la revue des litiges en cours et des principaux risques de Befimmo et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Au cours de l'exercice 2017, le règlement d'audit interne n'a pas été mis à jour.

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 25 avril 2017 de Befimmo a nommé Ernst et Young Reviseurs d'Entreprises SCRL comme Commissaire de la Société, ayant son siège social De Kleetlaan 2, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0466.334.711, RPM Bruxelles, représentée par Mme Christel Weymeersch, Partner, Commissaire de l'entreprise, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2017 s'élèvent à 65.000 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2017 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 12.755 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2017 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 13.290 € HTVA.

La société Ernst & Young, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2017 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Beway, Meirfree et Vitalfree s'élèvent à 46.000 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA,

ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensich, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2017 d'Axento SA, s'élèvent à 10.000 € HTVA.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :

- pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- pour les autres missions, les honoraires sont établis sur base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire en fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du « Ratio services 'non-audit' du Commissaire » concernant les prestations du Commissaire a été respectée.

EXPERTS IMMOBILIERS

Pour l'exercice 2017, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : M. Rod P. Scrivener (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Pieter Paepen (CBRE - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission court du 1^{er} janvier 2015, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2017.

Befimmo a également deux experts de réserve : M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA - rue Royale 97, 1000 Bruxelles) et M. Jean-Paul Ducarme (PWC - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

En 2017, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- CBRE Valuation Services : 74.350 € HTVA ;
- JLL : 144.000 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2017 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- CBRE Valuation Services : n.a. ;
- JLL : n.a. ;
- PWC : 4.395 € HTVA (évaluation de l'immeuble Arts 56).

Befimmo a confié, dans le cadre du renouvellement des mandats des experts immobiliers, à partir de l'exercice 2018, les expertises de son portefeuille à M. Rob Vaes (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Rod P. Scrivener (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et à M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA - rue Royale 97, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener aura la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces nouveaux mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, visant notamment à assurer une rotation des experts immobiliers évaluant le portefeuille. Cette nouvelle mission prendra cours à partir du 1^{er} janvier 2018, et ce pour les trois prochaines années, jusqu'au 31 décembre 2020.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Les honoraires des experts immobiliers indépendants sont calculés sur base du nombre de biens évalués, de leur taille (en m²), ou de leur situation locative (mono-location ou multi-location). Les honoraires ne sont pas liés à la juste valeur des biens immobiliers.

SERVICE FINANCIER

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgium qui a reçu à ce titre une rémunération de 74.755,84 € (TVA incluse) en 2017. Cette rémunération est composée d'une partie forfaitaire, augmentée d'une partie variable, en fonction du montant du dividende payé.

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Befimmo a réalisé au cours de l'exercice des activités de R&D relatives au potentiel de différents marchés ainsi qu'à l'évolution de l'environnement de travail et des nouveaux services à proposer à ses locataires. Simultanément, Befimmo a lancé une campagne d'innovation, véritable approche participative permettant d'impliquer l'équipe dans les axes stratégiques au

cœur de l'activité de Befimmo. L'équipe est invitée à partager ses réflexions sur le « mur de l'innovation » et à s'inscrire à l'un ou l'autre groupe de travail qui lui tient à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, assurer et concrétiser des projets d'innovation. L'ensemble des ressources qui y ont été consacrées sont estimées à 230.000 €.

RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

PRINCIPES

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie simultanément :

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés ;
- par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- et aussi par les règles additionnelles, prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2017 sont décrites ci-après.

ARTICLE 523 ET 524TER DU CODE DES SOCIÉTÉS

Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, si un Administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres membres avant la délibération du Conseil. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans son chef, doivent figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision. Le Commissaire de la Société doit en être informé et l'Administrateur concerné ne peut assister aux délibérations du Conseil d'administration relatives aux opérations ou aux décisions concernées, ni prendre part au vote. Le procès-verbal y relatif est ensuite reproduit dans le rapport de gestion.

En vertu de l'article 524ter du Code des Sociétés, les mêmes règles sont applicables, mutatis mutandis, aux membres du Comité de direction pour les délibérations et décisions concernant les opérations relevant de la compétence de ce Comité. Le règlement d'ordre intérieur du Comité de direction précise en outre que le point ou le dossier concerné par le conflit d'intérêts est porté par le Comité de direction à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration la plus proche pour délibération et décision.

Les articles 523 et 524ter du Code des Sociétés prévoient quelques exceptions à leur application et notamment, en ce qui concerne les opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 524 du Code des Sociétés impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au Conseil d'administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'appréciation du Commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR ET L'ARTICLE 8 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 RELATIF AUX SIR

Cet article impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation¹, les autres actionnaires d'une société du périmètre² de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité de direction de la SIR publique. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

1. Pour rappel, en vertu du Code des Sociétés, ce lien est notamment présumé exister, sauf preuve contraire, à partir d'une détention de droits sociaux représentant le dixième du capital de la Société.

2. Par « société du périmètre », on entend, la société dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales conformément à l'article 2, 18° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

RÈGLES ADDITIONNELLES, PRÉVUES DANS LA CHARTE DE GOUVERNANCE DE BEFIMMO

Règles en matière de confidentialité

Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal du Conseil d'administration qui ne lui est pas communiquée ; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo ait conclu ou non l'opération).

Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des sociétés

Si Befimmo se propose de conclure une opération qui n'est pas visée par l'article 523 du Code des Sociétés, avec un Administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle, conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire :

- que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des Sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;
- que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché. Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport Financier Annuel.

Cette politique s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre un Administrateur de Befimmo et une des filiales de celle-ci.

Politique relative aux opérations avec un membre du Comité de direction

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre la Société et ses filiales et les membres du Comité de direction: le membre concerné doit déclarer le conflit d'intérêts au Conseil d'administration ; sa déclaration devra figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ; cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Administrateurs et « corporate opportunities »

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'Administrateurs dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Il peut donc se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans contester, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la Société, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Befimmo n'a détecté aucun autre conflit d'intérêts potentiel.

MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS (ART. 523, 524 ET 524TER)

Au cours de l'exercice 2017, une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 23 février 2017, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, M. Benoît De Blicck et des autres membres du Comité de direction pour l'exercice 2016, ainsi que (ii) sur la fixation de la rémunération fixe et des critères de performance pour l'attribution de la rémunération de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité direction pour l'exercice 2017. En conformité avec l'article 523 du Code des Sociétés, M. De Blicck s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à sa rémunération et à la fixation de ses critères de performance. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 23 février 2017

« 1.1.1 Communication d'un conflit d'intérêts et application de l'article 523 du Code des Sociétés »

Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, M. Benoît De Blicck, Administrateur délégué, fait part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des Sociétés.

Il indique que le conflit d'intérêts résulte du fait que les décisions à prendre concernent sa rémunération variable en sa qualité de CEO et de Président du Comité de direction de Befimmo SA pour les exercices 2016 et 2017. Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate qu'il quitte la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions qui concernent la rémunération du CEO.

(L'Administrateur délégué, M. Benoît De Blicck, quitte la séance).

1.1.2 Evaluation et fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2016 - Critères de performance et rémunération variable cible relatifs à l'exercice 2017

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération présente les propositions formulées par le Comité de Nomination et de Rémunération pour la rémunération variable de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2016 ainsi que les critères de performance et les montants de sa rémunération variable pour l'exercice 2017.

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis l'Administrateur délégué, qui n'a participé ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ces points :

- approuve la proposition du Comité de Nomination et de Rémunération d'attribuer, à Monsieur Benoît De Blicck, pour sa fonction d'Administrateur délégué de Befimmo SA en 2016, une rémunération variable de 150.000 € ; par ailleurs, sur base de l'évaluation des critères de performance propres à Befimmo Property Services SA, il sera proposé au Conseil d'administration de cette dernière d'attribuer une

rémunération variable de 75.000 € à son administrateur délégué, la SPRLU BDB Management, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Benoît De Blicck ;

- fixe les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de la rémunération variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2017 : résultat net courant par action (30%), marge opérationnelle (15%), taux d'occupation des immeubles (15%), le coût du financement (20%) et gestion des ressources humaines (20%) ; des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de l'Administrateur délégué ;
- fixe le montant cible de la rémunération annuelle variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2017 comme suit : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € en cas de dépassement des objectifs ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribuée par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales.

Conformément à la politique de rémunération, la portion de la rémunération variable proméritee par l'Administrateur délégué lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne peut dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. 25% de la rémunération variable est reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable est reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (inclusive). »

Au cours de l'exercice 2017, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 524 du Code des Sociétés.

APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR

Au cours de l'exercice écoulé, un dossier a donné lieu à l'application de cet article, qui a été notifié à la FSMA. En effet, Befimmo a déclaré que des accords ont été conclus avec Axa Belgium SA dans le cadre d'une opération par laquelle Befimmo envisage d'acquérir, sous certaines conditions, un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans sur l'immeuble sis avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, dont AXA Belgium SA est propriétaire, sachant qu'AXA Belgium détenait, lors de la notification, une participation de 10,7% dans Befimmo. Il a été mentionné que le prix de l'acquisition du droit réel d'emphytéose par Befimmo est en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant. Il a également été précisé que l'opération envisagée était dans l'intérêt social de la Société et s'inscrivait dans sa stratégie.

Cette opération a été réalisée à des conditions normales de marché et n'a procuré aucun avantage particulier aux personnes visées à l'article 37, §1 de la loi SIR par rapport aux autres actionnaires existants.

OPÉRATIONS NON COUVERTES PAR LES DISPOSITIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS MAIS COUVERTES PAR LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société :

- M. Benoît Godts, Administrateur lié à AG Real Estate SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement examiné par Befimmo ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons, Administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement, à un appel d'offres et à un projet de développement examinés par Befimmo ;
- Madame Barbara De Saedeleer, Administrateur indépendant, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet de redéveloppement et à un appel d'offres examinés par Befimmo.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Principes

La charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction, aux collaborateurs de Befimmo et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée. Ces règles ont été complétées par un code de conduite qui vise à sensibiliser les intéressés à leurs principales obligations et qui fixe les procédures internes à respecter en la matière (le « dealing code »). Le dealing code est arrêté par le Conseil d'administration et est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction, dans le cadre d'une formation assurée par le Compliance Officer. Le dealing code est mis à jour de manière régulière pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est publié sur le site internet de Befimmo.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect des dites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo, elles doivent aviser préalablement par écrit le Compliance Officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Compliance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces règles sont applicables à l'ensemble des Administrateurs, des membres du Comité de direction, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité de direction doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée¹.

Pendant des périodes dites « d'interdiction » (qui correspondent à un certain délai précédant la publication des résultats annuels, semestriels et trimestriels de Befimmo) il est interdit aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction et aux collaborateurs d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo.

Application

La fonction de Compliance Officer de Befimmo est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le dealing code de Befimmo a été mis à jour le 7 février 2018, afin de mettre en place une procédure de lancement d'alerte interne (« Whistleblowing procedure ») et de le mettre en conformité avec les autres modifications apportées par la loi du 31 juillet 2017 modifiant la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

1. Cette obligation est également applicable aux opérations effectuées par les personnes physiques ou morales qui leur sont étroitement liées.

PLAN D'ACTIONNARIAT OU D'OPTIONS SUR ACTIONS

À ce jour, Befimmo n'a pas mis en place de plan d'actionnariat ou de plan d'options sur actions ni accordé de telles actions ou options aux membres de ses organes ou de ses collaborateurs.

ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

À la date du 31 décembre 2017, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) et les membres du Comité de direction suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo :

- M. Laurent Carlier (200 actions) ; et
- M. Benoît Godts (1.109 actions).

ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR), impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition. Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SIR de la Société.

- Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, art. 34, 1°) ; Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits (AR, art. 34, 3°) ; Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration (AR, art. 34, 7°) ; Pouvoirs de l'organe d'administration (AR, art. 34, 8°)

Le Conseil d'administration de Befimmo dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

Ces pouvoirs n'ont pas été spécialement prévus dans le cadre d'une offre publique d'acquisition : il s'agit essentiellement, pour la clause de capital autorisé, de pouvoir rapidement saisir des opportunités sans les contraintes de temps liées à

la convocation de deux Assemblées générales (l'expérience montre que la première Assemblée générale convoquée est systématiquement de carence) et, pour l'autorisation d'achat des actions propres, d'un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours en cas de mouvements anormaux. Ces clauses pourraient néanmoins être utilisées dans ce cadre.

Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit :

- en vertu de l'article 7 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :
 - 1°) 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;
 - 2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu par la loi SIR ;
 - 3°) 66.892.898,30 €, pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;
 étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 €.

Cette autorisation a été octroyée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2016, soit le 13 mai 2016. Elle est renouvelable par une décision d'Assemblée générale. L'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration comporte une prime d'émission. Un montant de 37.162.714,82 € a été utilisé le 27 septembre 2016 dans le cadre de l'augmentation de capital en espèces avec suppression du droit de préférence des actionnaires existants et octroi d'un droit d'allocation irréductible (situation visée au point 2°), précité) : le solde non utilisé du capital autorisé pour ce type d'augmentation s'élève donc à 29.730.183,48 €. Suite à cette utilisation, le solde total non utilisé du capital autorisé s'élève, à ce jour, à 297.301.776,71 €.

- en vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation a également été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 13 mai 2016) ;
- conformément aux articles 620 et suivants du Code des Sociétés et 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo (dans les limites légales). Cette autorisation est valable cinq ans à dater du 26 avril 2016 et est également prorogeable pour des termes identiques ;
- conformément au même article 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est également « autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la Société un dommage grave et imminent (cette deuxième autorisation n'était toutefois valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 22 juin 2011 - soit le 5 juillet 2014 - et n'a pas été renouvelée depuis) ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés ».
- Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote (AR, art. 34, 5°)

Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des actionnaires de Befimmo.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au Code des Sociétés et à l'article 28.1 des statuts, « *Tout actionnaire pourra participer à une Assemblée générale et y exercer le*

droit de vote : (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'Assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) : - soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, - soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement, (ii) et si la Société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'Assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'Assemblée générale, selon les cas soit par l'actionnaire directement pour les titulaires d'actions nominatives, soit par un intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou organisme de liquidation pour les titulaires d'actions dématérialisées. »

Ces dispositions statutaires sont générales et n'ont pas été conçues dans le cadre d'offres publiques d'acquisition mais, en fixant des formalités d'admission à l'Assemblée générale, elles peuvent avoir indirectement un effet à cet égard.

- Règles applicables à la modification des statuts de l'émetteur (AR, art. 34, 7°)

Conformément à l'article 12 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Cette règle est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, puisque l'offrant ne pourra pas modifier les statuts de la Société de manière discrétionnaire mais devra faire approuver le projet de modification par la FSMA.

- Accords importants auxquels la Société est partie et qui peuvent prendre effet, être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société à la suite d'une offre publique d'acquisition (AR, art. 34, 9°)

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de « Change of control » qui permet à la banque de demander le remboursement du crédit si le changement de contrôle de la Société devait avoir un impact défavorable significatif (« Material Adverse Effect ») sur la Société.

Les banques suivantes bénéficient d'une telle clause de changement de contrôle : Banque Degroof Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Agricultural Bank of China (Luxembourg).

Par ailleurs, la convention relative au placement privé obligatoire réalisé aux États-Unis en mai 2012 ainsi que les différents placements privés, incluent une clause similaire donnant aux investisseurs, sous certaines conditions, le droit de demander le remboursement anticipé de leurs notes suite à un changement de contrôle. L'ensemble de ces clauses de changement de contrôle ont été approuvées par l'Assemblée générale.

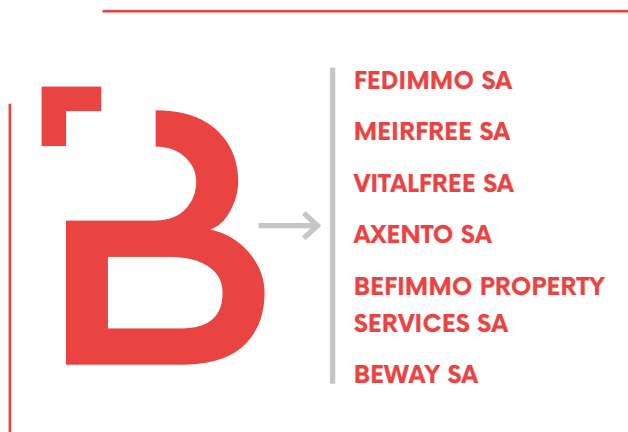
ACTIONNARIAT, STRUCTURE ET ORGANISATION

ACTIONNARIAT

Actionnaires ¹	(en %)
Ageas et sociétés liées	10,4
AXA Belgium SA	10,7
BlackRock Inc.	3,0
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	75,9

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

STRUCTURE ET ORGANISATION



Au 31 décembre 2017, les filiales de la Société sont les suivantes :

- Fedimmo SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Beway SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 10% par Befimmo et à 90% par Fedimmo ;
- Vitalfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Meirfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Axento SA, société anonyme de droit luxembourgeois, qui est détenue à 100% par Befimmo ; et
- Befimmo Property Services SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo.

Par ailleurs, ont un lien de participation avec Befimmo :

- Ageas et sociétés liées, qui détiennent 10,4% des actions Befimmo ;
- AXA Belgium SA, qui détient 10,7% des actions de Befimmo.

1. Au 13 décembre 2016, sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues par l'actionnaire.

L'équipe

Introduction



Équipe Befimmo

L'implication de l'équipe de Befimmo constitue un élément primordial pour assurer le succès de sa stratégie globale. La sensibilisation et la participation des collaborateurs dans le travail de réflexion ainsi que leur contribution journalière sont des éléments indispensables à la réalisation des objectifs fixés.

En lui offrant un environnement de travail agréable, Befimmo permet à son équipe de stimuler l'échange, la créativité ainsi que sa motivation et renforce son engagement envers la Société.

Les départements RH et RSE collaborent afin de sensibiliser l'ensemble de l'équipe aux thématiques RSE, de s'occuper du suivi des initiatives mises en place, de promouvoir le bien-être de chacun et de continuer à développer la forte culture d'entreprise qui règne au sein de Befimmo.

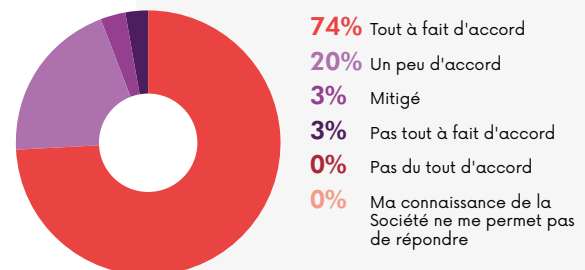
Ils ont conjointement organisé fin 2017, comme c'est le cas un an sur deux, une enquête de satisfaction anonyme et non obligatoire auprès des membres de l'équipe. Plusieurs résultats de cette dernière sont illustrés dans les pages qui suivent. 89% de l'équipe a participé à l'enquête.

Dans le cadre du travail sur son identité, Befimmo a également souhaité valider avec son équipe les trois valeurs fondatrices de la Société. Outre ces trois valeurs confirmées, Professionnalisme, Esprit d'Équipe et Engagement, il s'est avéré, dans les retours des membres de l'équipe, qu'une quatrième valeur était reconnue comme faisant partie intégrante de la culture de l'entreprise, à savoir, l'Humanité.

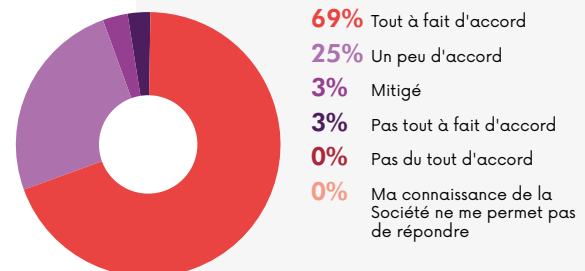
→ « Mission et stratégie, en page 14 »

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017

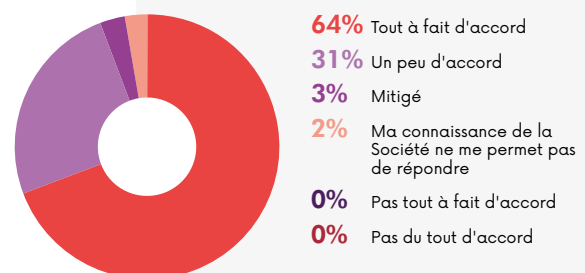
Je suis motivé



Je trouve qu'il règne un esprit de collaboration au sein de la Société



Pensez-vous que Befimmo soit une entreprise responsable (envers ses parties prenantes, son équipe, sa communication)?



94%

Motivation de l'équipe

94%

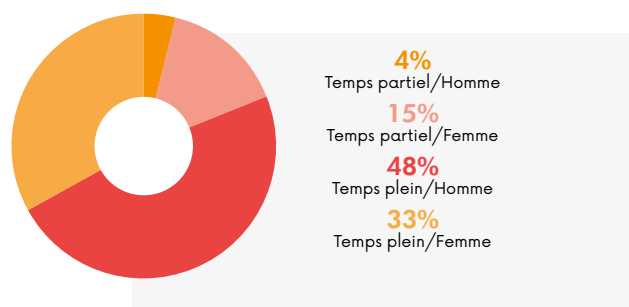
Esprit de collaboration de l'équipe

Indicateurs sociaux

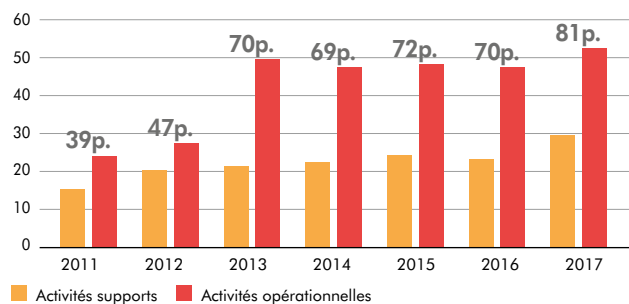
À la date du 31 décembre 2017, l'équipe se composait de 81 personnes (dont 52% d'hommes et 48% de femmes). Toutes ces personnes¹ bénéficient d'un statut d'employé. Toutes ont un contrat à durée indéterminée. Befimmo a aussi occasionnellement recours aux services de consultants et d'intérimaires.

À cette même date au sein de son équipe, 81% des collaborateurs de Befimmo prestaient un horaire à temps plein et 19% à temps partiel (crédits temps inclus). Tous les collaborateurs travaillant à temps partiel bénéficient des mêmes avantages extralégaux. Ces 19% étaient au 31 décembre 2017 composés pour 15% de femmes et pour 4% d'hommes.

Répartition temps plein et partiel



Évolution de l'équipe / répartition des collaborateurs par activité (# personnes)



Parmi les membres de l'équipe, 51% sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 34% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo est de 40 ans. Durant l'exercice 2017, Befimmo a accueilli 15 nouveaux collaborateurs, dont 10 femmes et 5 hommes (soit un « new hire rate » de 18,5%²), et enregistré 4 départs, dont une femme et 3 hommes (soit un « turnover rate » de 4,9%³). Un de ces départs est lié à une démission, un autre à une fin de contrat à durée déterminée, et les deux autres à des départs à la retraite.

	#	Âge moyen
Arrivées		
Hommes	5	36
Femmes	10	
Départs		
Hommes	3	50
Femmes	1	

Le taux d'absentéisme courte durée s'élève à 1,95%³ du nombre total d'heures prestées, en dessous du taux moyen de 2,63%⁴ observé pour l'ensemble des entreprises belges, tous secteurs confondus. Le taux d'absentéisme, calculé selon la méthodologie de l'EPRA, s'élève quant à lui à 3,06%². De plus, le « injury rate » et le « lost day rate », calculés selon la même méthodologie, s'élèvent respectivement à 0,0% et 0,1%.

Befimmo relève de la Commission Paritaire Nationale Auxiliaire pour Employés, également appelée Commission Paritaire 200, qui s'applique à l'ensemble des membres de l'équipe.

La Société applique des rémunérations conformes au marché, sensiblement supérieures aux barèmes minimums applicables. Le taux de rémunération par genre, pour l'exercice 2017, a été calculé sur l'équipe des managers. En effet, cette dernière offre un bon niveau de comparabilité en termes de niveau de fonction et type de responsabilités. Dans cette catégorie, le niveau de rémunération des hommes est 5,4% supérieur à celui des femmes. Il est à noter que la moyenne d'âge des hommes est de 43 ans tandis que celle des femmes est de 37 ans dans cette même catégorie.

Dans leur package salarial, les collaborateurs de Befimmo bénéficient notamment d'un régime de pension extralégale⁵. S'inscrivant dans le cadre légal du deuxième pilier, ce plan de type *Defined Contributions* permet aux collaborateurs de disposer d'une pension complémentaire à la pension légale. Par ailleurs, les collaborateurs bénéficient également d'une couverture complète en matière de soins de santé ainsi que d'une assurance collective en cas d'invalidité.

Befimmo ne dispose actuellement d'aucun organe de représentation. Des élections sociales ont été organisées pour la première fois en 2016, la procédure s'est soldée par un constat d'absence de candidats.

1. En 2016, un Comité de direction a été mis en place, dont les membres exercent leur mandat en qualité de travailleur indépendant et ne sont, par conséquent, plus inclus dans ces données.

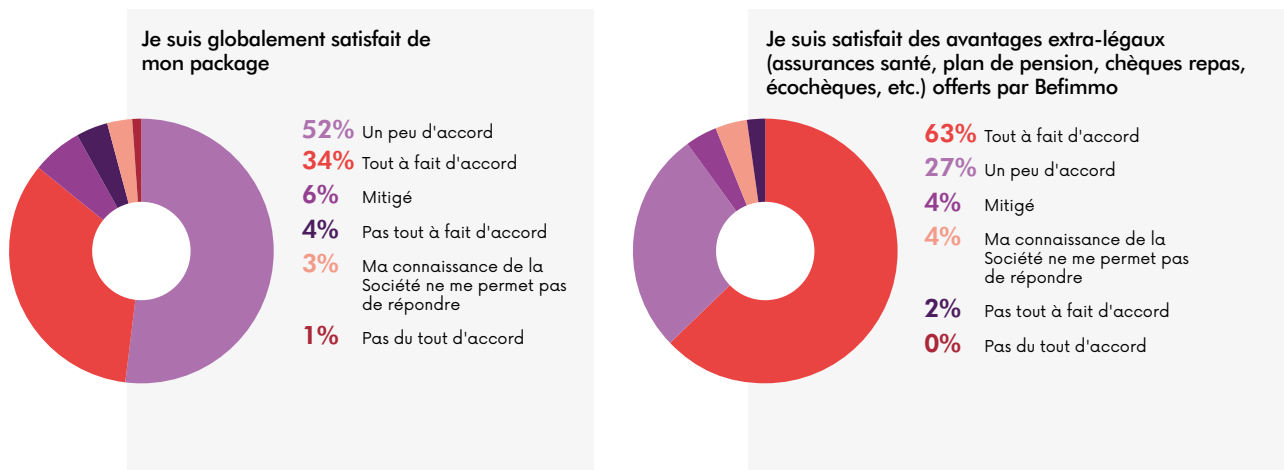
2. Ce pourcentage a été calculé selon la méthodologie du sBPR de l'EPRA, voir en page 75 de ce Rapport.

3. Taux d'absentéisme : rapport entre le nombre d'heures de maladie de courte durée (<30 jours) et le nombre global d'heures prestées.

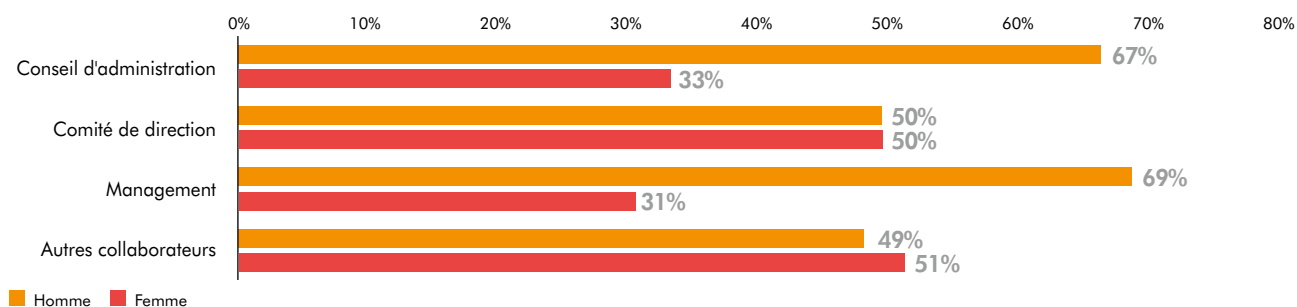
4. Source : « Absentéisme 2017 », SDWorx.

5. Une information plus détaillée est publiée dans la note « Avantages du personnel », en page 164.

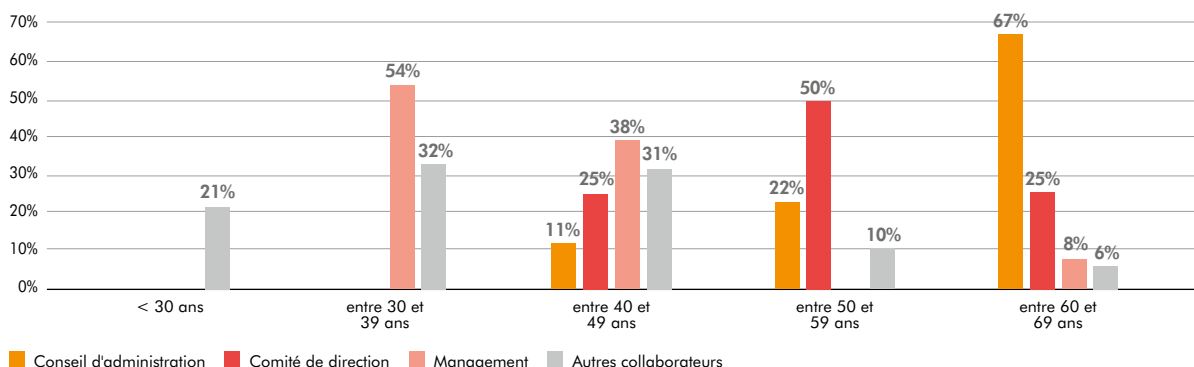
Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017



Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par sexe (31 décembre 2017)



Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par âge (31 décembre 2017)



Bien-être

Befimmo entend par bien-être, l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée, la santé et sécurité du collaborateur, l'environnement et l'ambiance de travail. Elle accorde une importance toute particulière au bien-être de ses collaborateurs, garant de leur implication dans la vie de la Société. Elle entend poursuivre sa démarche d'amélioration continue sur ces thèmes.

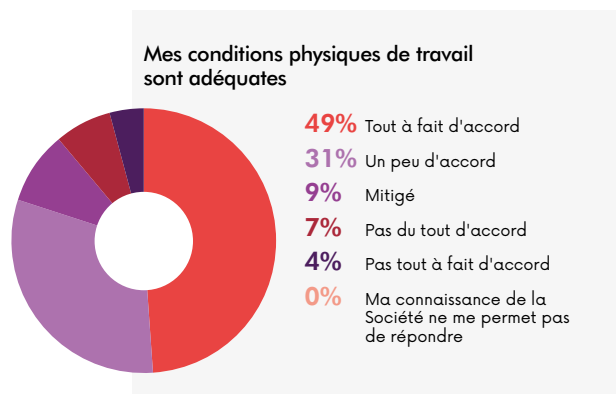
ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL – SWOW¹

Installée depuis un an dans ses nouveaux bureaux, Befimmo poursuit son travail continu de réflexion sur le Nouveau Monde du Travail afin de continuer à être à l'écoute de son équipe, veiller à son bien-être, et expérimenter en son sein des formes d'aménagement et organisation innovants et potentiellement transférables au portefeuille immobilier en exploitation.

Dans ce contexte, quelques améliorations seront encore apportées dans les prochains mois afin de répondre aux attentes de l'équipe, notamment :

- l'amélioration de l'acoustique ;
- l'aménagement d'espaces dédiés à la cocreation ;
- la décoration.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017



BIEN-ÊTRE ET PRÉVENTION DES RISQUES PSYCHOSOCIAUX

▪ Intégration dans le package Befimmo d'un EAP (Employee Assistance Programme)

L'EAP est un programme qui fournit aux collaborateurs rencontrant un problème d'ordre privé ou professionnel une assistance anonyme et aux frais de l'employeur par des experts dans une série de domaines (psychologie, juridique, experts du sommeil, prévention du burn-out, etc.). Par l'ajout de cet avantage au package en place, Befimmo vise à soutenir, dans la discrétion, les membres de son équipe qui seraient en situation de difficulté, avec un focus tout particulier sur les risques psychosociaux.

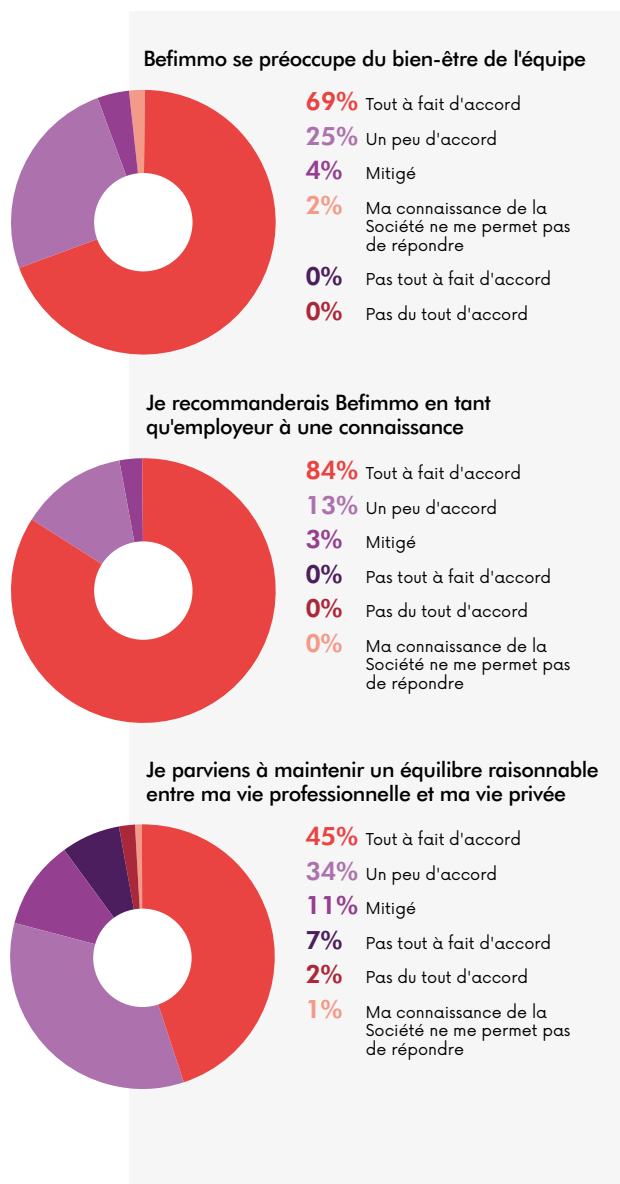
▪ Poursuite de l'organisation de sessions de formation en Mindfulness

En permettant à chacun de recentrer son attention sur le moment présent, cette discipline a pour objet de réduire le stress, ou en améliorer la gestion, et de prévenir le burn-out.

▪ Nouvelle enquête de satisfaction réalisée auprès de l'équipe

Elle a mesuré la satisfaction sur plusieurs aspects de bien-être, tels que l'environnement de travail, la sécurité, et l'équilibre vie privée/vie professionnelle.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017



1. SWOW: Smart Ways Of Working.

SANTÉ ET SÉCURITÉ

- Un conseiller en prévention de niveau 1 : réalisation annuelle d'une étude de risques liée aux activités de bureau.
- Une personne de confiance : aucune plainte en matière d'emploi en 2017.
- Trois secouristes : recyclage annuel assuré par Befimmo.
- 2 accidents mineurs de travail et aucun cas de maladie professionnelle en 2017. Il s'agit dans un cas d'un accident sur le chemin du travail et dans l'autre cas, d'un accident lors d'un événement organisé par Befimmo.

COMITÉ B+ ET ACTIONS SOCIALES

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité de direction, a poursuivi son action visant à organiser des activités sportives, culturelles, festives, familiales ou caritatives.

- Poursuite du partenariat amorcé en 2011 avec la Croix-Rouge d'Auderghem.
- Poursuite des collectes de sang dans les locaux de l'immeuble Goemaere de l'équipe et des autres locataires.
- Participation d'une partie de l'équipe à la Quinzaine de la Croix-Rouge afin de soutenir la section locale d'Auderghem pour le financement de son épicerie sociale.
- Récoltes de vêtements en faveur de la « Vestiboutique » créée par la Croix-Rouge à Auderghem, dont les bénéfices sont également reversés dans leur épicerie sociale.
- Constitution par l'équipe de colis alimentaires pour les sans-abris à Bruxelles.
- Participation des plus sportifs aux 20 km de Bruxelles sous la bannière de l'asbl « Équité », un centre d'hippothérapie.



Au-delà de l'action sociale du Comité B+, Befimmo a poursuivi sa participation à certaines actions proposées par Be.face. Be.face est un mouvement d'entreprises responsables, dont l'objectif est de créer des ponts entre les besoins du monde associatif et les ressources du monde de l'entreprise, que ce soit en termes de temps, d'activités ou de matériel.

- Une personne s'est engagée à parrainer une personne précarisée sur le marché du travail.
- Une autre a animé un atelier d'entretiens fictifs organisé pour des personnes qui peinent à être sélectionnées à l'emploi.
- Le budget « Saint-Nicolas » de Befimmo a à nouveau été alloué à des colis de Saint-Nicolas pour une fête regroupant les enfants défavorisés de la commune et les seniors, organisée par le CPAS.

- Une récolte de jouets en faveur des enfants fréquentant le Centre de Lutte contre les Violences Conjugales et Familiales (CPVCF) a été organisée.



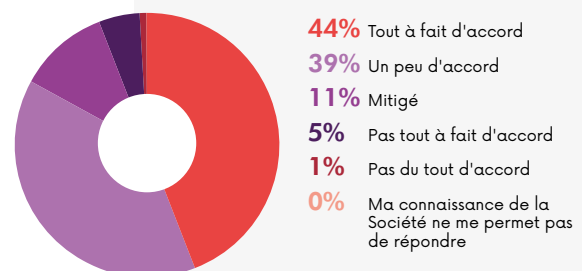
ÉVALUATION ET FORMATION

Convaincue que le développement de ses collaborateurs permet de renforcer leur volonté de progresser et de déployer leurs compétences, Befimmo a poursuivi sa politique en la matière en 2017.

L'enquête de satisfaction 2017 montre à nouveau un bon niveau de satisfaction de l'équipe quant aux propositions de formations.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017

En général, je suis satisfait des possibilités de formation disponibles chez Befimmo



Befimmo a une fois de plus tiré profit de l'axe « développement » de son processus d'évaluation afin de mettre en carte, dès le début de l'année, les différents besoins en termes de formation.

Outre les formations individuelles répondant aux besoins en formation de chacun, voici quelques exemples de formations collectives organisées en 2017 :

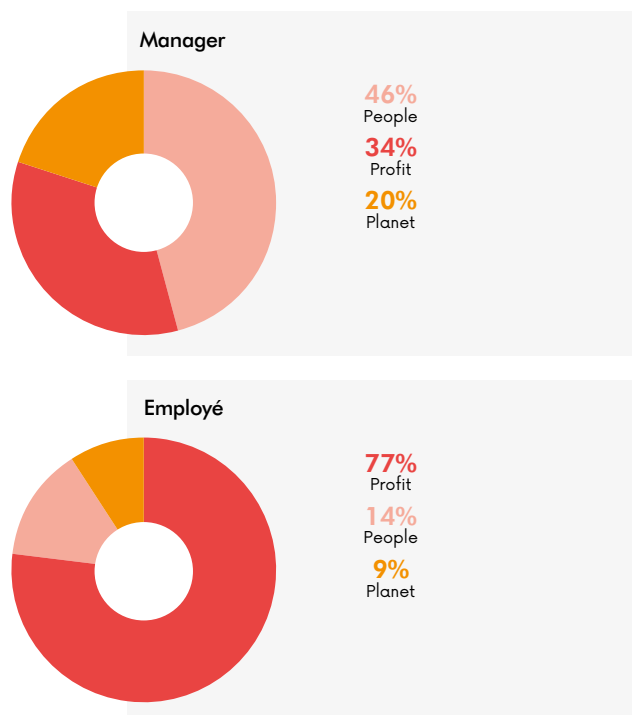
- Cours de langues à disposition des collaborateurs en interne.
- Refresh en Mindfulness.
- Module de formation relatif à la politique environnementale de Befimmo pour les nouveaux collaborateurs.
- Formations de mise à jour relatives à la PEB (politique environnementale du bâtiment) et à la mise en conformité dans le cadre de la prévention incendie pour les départements opérationnels.
- Cycle de formation en leadership appréciatif pour les people managers, en mode « intelligence collective ».

Diversité

Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré une moyenne de 35,8 heures de formation par collaborateur. Le budget moyen par collaborateur consacré aux formations s'est élevé à 1.274,38 € en 2017 dont environ la moitié sont des cours de langues ou de bureautique.

En termes de développement, et soucieuse de rester à l'écoute des attentes de son équipe, Befimmo met également en place les canaux de communication internes afin d'informer les collaborateurs des ouvertures de postes au sein de la Société. En 2017, deux personnes ayant sollicité pour des fonctions vacantes en interne ont vu leur candidature retenue et se sont donc lancées dans de nouveaux défis tout en poursuivant la relation qui les unit à Befimmo.

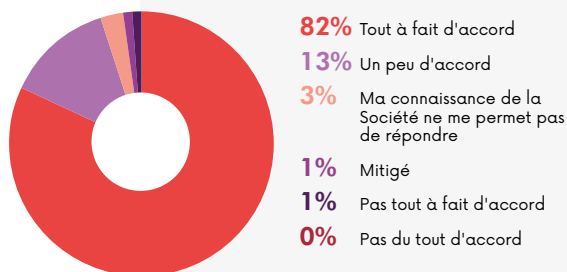
Heures de formation (hormis les formations de langues et bureautique) réparties en fonction des 3 piliers et par catégorie (2017)



Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité, respectueuse de l'identité de chacun. Au cours de l'exercice 2017, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017

L'origine, le sexe, l'âge, la religion, l'orientation sexuelle n'ont pas d'impact sur la manière dont les membres de l'équipe sont considérés



« Éthique »

Dialogue au sein de l'équipe

Befimmo a poursuivi ses efforts en vue d'intensifier et de diversifier les flux de communication au sein de l'équipe.

Une nouvelle enquête de satisfaction a été organisée au sein de l'équipe fin 2017. 89% de l'équipe y a participé. Il s'agit d'une enquête anonyme organisée tous les deux ans afin de prendre le pouls de l'équipe sur une série de thématiques, comme la motivation, la culture d'entreprise, la communication, l'environnement de travail, l'organisation de la Société, la RSE ou encore la politique RH.

Befimmo se réjouit de l'importante participation de son équipe à cet exercice et se fait un devoir de partager avec elle les résultats et pistes d'amélioration mises en place suite aux réflexions inspirées par l'enquête.

L'enquête, réalisée pour la 3^{ème} fois en 2017, démontre l'engagement, l'implication et la motivation de l'équipe.

La valeur « engagement » chez Befimmo se manifeste notamment par un intérêt constant de l'équipe pour l'entreprise, sa stratégie et ses activités. Souhaitant honorer cet intérêt, Befimmo met en place plusieurs initiatives visant à l'implication et la sensibilisation de l'équipe :

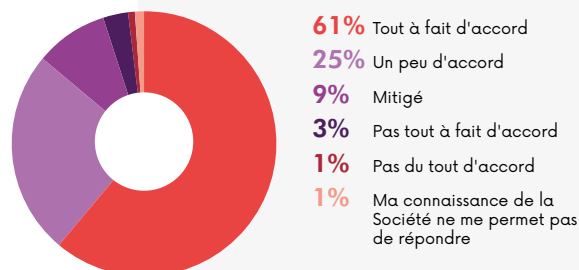
- Organisation de « breakfast presentations » en interne, réalisées par des membres de l'équipe ou des départements sur différents sujets ;
- Introduction d'un processus de rapport d'étonnement pour les nouvelles personnes rejoignant l'équipe : un regard neuf sur l'entreprise, son fonctionnement et sa culture peut

enrichir Befimmo. La parole est donc donnée aux nouveaux membres de l'équipe en leur proposant de partager, quelques temps après leur arrivée, leur étonnement quant aux habitudes bien ancrées chez Befimmo, dans un but d'amélioration constante de la vie dans l'entreprise et d'initier le dialogue dès le début de la relation ;

- Lancement d'une campagne d'innovation chez Befimmo, véritable approche participative permettant d'impliquer l'équipe dans les thématiques au cœur de la responsabilité de Befimmo. L'équipe est invitée à partager ses réflexions sur le « mur de l'innovation » et à s'inscrire à l'un ou l'autre groupe de travail qui lui tient à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, assurer et concrétiser des projets d'innovation.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017

J'ai l'opportunité de faire des suggestions chez Befimmo



Mur d'innovation | Befimmo



Mur d'innovation | Befimmo

Impact environnemental de l'équipe

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ (MWH ET KWH/PP¹)

Lors des travaux d'aménagement des surfaces « corporate » dans le cadre du projet SWOW réalisé en 2016, une attention particulière a été portée aux nouvelles installations pour atteindre un niveau de consommation d'électricité le plus faible possible et conserver le bénéfice des bonnes pratiques environnementales que Befimmo a développées.

En 2017, Befimmo a monitoré les consommations électriques privatives de ses nouvelles surfaces pour s'assurer de l'efficacité de certaines nouvelles mesures (éclairage LED, externalisation d'une partie de l'infrastructure IT, etc.). Les résultats présentés dans le tableau ci-dessous en démontrent l'efficacité. La consommation électrique a diminué de 48% en 2017 (100,1 MWh) par rapport à 2015 (192,3 MWh).

ÉMISSIONS CO₂e

Les émissions CO₂e liées aux activités propres de Befimmo « corporate », c'est-à-dire aux activités bureautiques de ses collaborateurs, ont été évaluées selon la méthodologie « Bilan Carbone »². Le périmètre opérationnel couvre les déplacements en voiture de fonction, les déplacements professionnels en avion et en train, l'utilisation de papier ainsi que l'utilisation de l'immeuble (chauffage et électricité), siège de l'entreprise.

Depuis quelques années, Befimmo sensibilise son équipe à la bonne gestion des déchets (« corporate ») à travers diverses actions concrètes en ce compris la diminution de consommation de papier par collaborateur. Cette utilisation moyenne de papier était de 53 kg/collaborateur en 2013 et est descendue à 33 kg/collaborateur en 2017, soit une diminution de 37% en 2017 par rapport à 2013³.

Émissions CO₂e liées aux activités propres de Befimmo (tonnes CO₂e, kg CO₂e/m² et tonnes CO₂e/pp)

Unités		2015	2016	2017	
Surface Befimmo « corporate »	m ²	2 150	2 150	1 668	V
# personnes (PP)	#	69	72	74	V
Total des émissions liées à l'énergie directe	t CO₂e	264	265	239	V
Dont émissions totales chauffage	t CO ₂ e	18	34	17	V
Émissions PP (chauffage)	t CO ₂ e	0,3	0,5	0,2	V
Émissions par m ² (chauffage)	kg CO ₂ e/m ²	8,6	n.a. ⁵	10,2	V
Total chauffage [LfL]	%	n.a. ⁵	n.a. ⁵	n.a. ⁵	V
Dont émissions voitures diesel ⁴	t CO ₂ e	228	225	212	V
Dont émissions voitures essence ⁴	t CO ₂ e	18	6	11	V
Total des émissions liées à l'énergie indirecte	t CO₂e	43	48	23	V
Dont émissions totales électricité [surface Goemaere]	t CO ₂ e	43	24	23	V
Dont émissions totales électricité [surface Goemaere travaux]	t CO ₂ e	n.a. ⁵	5,2	n.a. ⁵	V
Dont émissions totales électricité [surface Triomphe]	t CO ₂ e	n.a. ⁵	15,4	n.a. ⁵	V
Émissions PP	t CO ₂ e	0,6	0,7	0,3	V
Émissions par m ²	kg CO ₂ e/m ²	20,2	n.a. ⁵	13,5	V
Total électricité [LfL]	%	n.a. ⁵	n.a. ⁵	n.a. ⁵	V
Total des émissions liées aux voyages, à la consommation de papier	t CO₂e	14	73	46	V
Voyage en avion courte distance	t CO ₂ e	6,9	2,6	1,5	V
Voyage en avion longue distance	t CO ₂ e	3,9	67,3	41,1	V
Train grande vitesse	t CO ₂ e	0,2	0,3	0,7	V
Consommation de papier	t CO ₂ e	3,0	2,8	2,3	V
Dont émissions voitures autres que Befimmo	t CO ₂ e	0,0	0,5	0,5	V

1. PP : Par Personne, soit l'ensemble des ETP (Équivalent Temps Plein) et les membres du Comité de Direction.

2. Méthodologie développée par l'ADEME (Agence (française) de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

3. Le facteur de conversion utilisé pour calculer les émissions de CO₂e liées à la consommation de papier est de 0,919 kg CO₂e/kg de papier (source Bilan Carbone V7.6).

4. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions liés aux moyens de transport se trouve dans la Méthodologie, à l'Annexe IV du présent Rapport.

5. Étant donné l'occupation temporaire du bâtiment Triomphe pendant la durée des travaux de rénovation de l'immeuble Goemaere, les données 2016 ne sont pas disponibles.

MOBILITÉ - ÉMISSIONS CO₂e LIÉES AUX TRANSPORTS (TONNES CO₂e)

Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO₂e/km) de sa flotte de 3% en 2017 par rapport à 2016. Cette diminution est la conséquence de l'application d'une car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés.

Les émissions de CO₂e liées aux véhicules passent de 231 tonnes en 2016 à 223 tonnes en 2017, soit en légère diminution.

Après diverses analyses, Befimmo a fait le choix, en 2014, d'intégrer un véhicule électrique de pooling dans sa flotte de véhicules pour les déplacements intra-urbains. Ce dernier est utilisé de façon régulière par l'équipe.

Une Cellule Mobilité composée de représentants des départements RSE, Environnement et HR s'est constituée en 2017 afin de proposer des projets innovants pour repenser la mobilité de l'équipe.

Deux projets en sont sortis :

- B-Test : proposition aux membres de l'équipe qui le souhaitent de tester aux frais de Befimmo tout type de mobilité alternative pendant 6 mois (transports en commun, voitures partagées, scooters, vélos, etc.).
- B-Switch : proposition aux membres de l'équipe de partager leur place de parking offerte par Befimmo avec un collègue et de disposer, en échange, d'un vélo électrique pliable Ahooga pour tout ou une partie de leurs déplacements domicile-travail. 30 personnes se sont ainsi vu mettre à disposition un superbe vélo. Un projet bénéfique à tout point de vue !

Befimmo poursuit sa politique de sensibilisation de l'équipe.



La flotte de vélos électriques

États financiers

TABLE DES MATIÈRES

129	Comptes consolidés	152	20. Actifs financiers non courants et courants
129	État consolidé du résultat global	153	21. Créances de location-financement
130	État consolidé de la situation financière	153	22. Créances commerciales
131	Tableau des flux de trésorerie consolidés	153	23. Créances fiscales et autres actifs courants
132	État consolidé des variations de capitaux propres	153	24. Trésorerie et équivalents de trésorerie
133	Notes aux états financiers consolidés	154	25. Comptes de régularisation – actif
133	1. Informations générales sur la Société	154	26. Capital et réserves
133	2. Principales méthodes comptables	155	27. Dettes financières non courantes et courantes
141	3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations	156	28. Autres passifs financiers non courants et courants
142	4. Information sectorielle	156	29. Provisions
144	5. Revenus locatifs	156	30. Dettes commerciales et autres dettes courantes
145	6. Charges relatives à la location	157	31. Autres passifs courants
146	7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières	157	32. Comptes de régularisation – passif
147	8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	164	33. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers
147	9. Autres recettes et dépenses relatives à la location	164	34. Variations de l'endettement relatif aux opérations de financement
147	10. Frais généraux de la Société	166	35. Avantages du personnel
148	11. Autres revenus et charges d'exploitation	166	36. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13
148	12. Résultat sur vente d'immeubles de placement	169	37. Engagements au 31 décembre 2017
148	13. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	171	38. Transactions avec des parties liées
148	14. Résultat financier	172	Rapport du Commissaire
149	15. Impôts sur le résultat	174	Comptes statutaires
150	16. Résultat par action	174	Compte de résultats statutaire
150	17. Goodwill	175	Bilan statutaire
151	18. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	176	Note sur les fonds propres statutaires
152	19. Autres immobilisations corporelles		

État consolidé du résultat global

(en milliers €)

	Notes	31.12.17	31.12.16
I. (+) Revenus locatifs	5	143 161	137 752
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 729	- 715
RÉSULTAT LOCATIF NET		142 431	137 037
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	6 364	5 727
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	30 122	29 932
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-28 166	-28 421
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	1 661	253
RÉSULTAT IMMOBILIER		152 412	144 529
IX. (-) Frais techniques	7	-10 758	-8 526
X. (-) Frais commerciaux	7	-1 055	-1 558
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-2 270	-4 049
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-2 728	-2 592
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-5 101	-5 024
(+/-) Charges immobilières		-21 912	-21 749
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		130 499	122 780
XIV. (-) Frais généraux de la Société	10	-12 199	-10 447
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	11	-1 252	- 596
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		117 048	111 738
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	21 798	1 154
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	13 429	21 121
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		152 275	134 013
XX. (+) Revenus financiers	14	622	1 608
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	14	-17 625	-20 759
XXII. (-) Autres charges financières	14	-2 747	-2 980
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	5 186	-19 112
(+/-) Résultat financier		-14 564	-41 243
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		137 711	92 770
XXV. (-) Impôts des sociétés	15	-1 642	-2 364
(+/-) Impôts		-1 642	-2 364
RÉSULTAT NET	16	136 070	90 406
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	16	5,32	3,82
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	35	357	- 153
RÉSULTAT GLOBAL		136 427	90 253

État consolidé de la situation financière

(en milliers €)

ACTIF	Notes	31.12.17	31.12.16
I. Actifs non courants		2 532 477	2 573 948
A. Goodwill	17	14 281	14 494
C. Immeubles de placement	18	2 494 360	2 511 658
D. Autres immobilisations corporelles	19	2 436	2 465
E. Actifs financiers non courants	20	19 498	43 801
F. Créances de location-financement	21	1 902	1 530
II. Actifs courants		26 651	39 104
A. Actifs détenus en vue de la vente	18	-	-
B. Actifs financiers courants	20	1 874	2 911
C. Créances de location-financement	21	136	133
D. Créances commerciales	22	21 067	19 995
E. Créances fiscales et autres actifs courants	23	1 688	11 568
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	254	153
G. Comptes de régularisation	25	1 632	4 344
TOTAL DE L'ACTIF		2 559 128	2 613 052
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	31.12.17	31.12.16
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 448 504	1 401 349
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 448 504	1 401 349
A. Capital	26	357 871	357 871
B. Primes d'émission	26	792 641	792 641
C. Réserves	26	228 172	219 134
D. Résultat net de l'exercice ¹		69 820	31 702
PASSIFS		1 110 624	1 211 703
I. Passifs non courants		505 008	564 325
A. Provisions	29	3 673	257
B. Dettes financières non courantes	27	484 255	538 747
a. Établissements de crédit		153 553	242 093
c. Autres		330 702	296 654
EUPP		165 966	111 092
USPP		161 916	183 206
Garanties reçues		2 820	2 356
C. Autres passifs financiers non courants	28	17 080	25 321
II. Passifs courants		605 616	647 378
A. Provisions	29	5 592	3 831
B. Dettes financières courantes	27	517 832	559 239
a. Établissements de crédit		47 332	72 261
c. Autres		470 500	486 978
Émissions obligataires / EUPP		15 000	161 978
Billets de trésorerie ²		455 500	325 000
C. Autres passifs financiers courants	28	5	15
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	52 359	44 774
E. Autres passifs courants	31	2 491	5 588
F. Comptes de régularisation	32	27 337	33 932
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 559 128	2 613 052

1. La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.

2. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers €)

	Notes	31.12.17	31.12.16
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		153	215
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		136 070	90 406
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-21 798	-1 154
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		19 750	22 131
Intérêts payés		-21 832	-20 920
Impôts		1 642	2 364
Impôts payés		-1 233	-1 176
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)		-13 429	-21 121
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prises en résultats (+/-)		-5 186	19 112
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)		199	116
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)		647	462
Ajustements des provisions (+/-)		2 877	541
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		97 707	90 761
Mouvement des postes d'actif ³		9 346	3 240
Mouvement des postes de passif ⁴		-1 695	-3 881
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		7 651	- 642
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		105 357	90 119
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement			
Investissements		-39 306	-31 492
Cessions		122 450	4 754
Acquisition du projet Gateway		-	-81 243
Acquisitions dans le cadre de projets de redéveloppement		-24 348	-
Autres immobilisations corporelles		-1 211	-1 338
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		57 585	-109 318
Financement (+/-)			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	34	17 444	-33 913
Placements privés obligataires européens	34	70 000	7 250
Remboursement retail bond avril 2011	34	-162 000	-
Instruments de couverture et autres actifs financiers	34	986	-
Solde de dividende de l'exercice précédent		-23 021	-19 798
Acompte sur dividende de l'exercice		-66 250	-58 704
Augmentation de capital du 27 septembre 2016		-	127 257
Frais d'augmentation de capital (-)		-	-2 953
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-162 842	19 138
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE		101	- 62
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	24	254	153

3. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.

4. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.

État consolidé des variations de capitaux propres (en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295
Affectation du résultat	-	-	40 589	-40 589	-
Dividende distribué	-	-	-19 798	-	-19 798
<i>Dividende 2015 (solde)</i>	-	-	-19 798	-	-19 798
Augmentation du capital du 27 septembre 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Dividende distribué	-	-	-	-58 704	-58 704
<i>Acompte sur dividende 2016</i>	-	-	-	-58 704	-58 704
Résultat global	-	-	-153	90 406	90 253
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349
Affectation du résultat	-	-	31 702	-31 702	-
Dividende distribué	-	-	-23 021	-	-23 021
<i>Dividende 2016 (solde)</i>	-	-	-23 021	-	-23 021
Dividende distribué	-	-	-	-66 250	-66 250
<i>Acompte sur dividende 2017</i>	-	-	-	-66 250	-66 250
Résultat global	-	-	357	136 070	136 427
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.17	357 871	792 641	228 172	69 820	1 448 504

Notes aux états financiers consolidés

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (« la Société », immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0455.835.167) est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 au Grand-Duché de Luxembourg), Befimmo Property Services SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0444.052.241), Beway SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0631.757.238), Fedimmo SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meirfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0889.229.788) et Vitalfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0899.063.306). Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2017. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 7 février 2018 et a autorisé leur publication en date du 2 mars 2018. Les activités de la Société sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux, de salles de réunions et d'espaces de coworking et à la prestation de services connexes.

Au 31 décembre 2017, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

La description des événements marquants survenus après la clôture est détaillée en page 74 du rapport de gestion.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Base de préparation

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2017, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1^{er} janvier 2017, à savoir:

- Améliorations aux IFRS (2014-2016) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017). Ces améliorations n'ont pas eu d'impact sur la présentation des états financiers au 31 décembre 2017 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- Amendements à IAS 7 – *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017). En application de ces amendements, le groupe fournira dans les notes une réconciliation des variations de ses passifs provenant des activités de financement.
- Amendements à IAS 12 – *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017). L'application des amendements à IAS 12 n'a pas eu d'impact sur la présentation des états financiers au 31 décembre 2017 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été publiées avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2017, à savoir :

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. Cette norme remplace la norme IAS 39 - *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. L'impact de ces nouvelles dispositions pourrait notamment concerner le modèle d'évaluation des pertes de valeur sur les créances commerciales ainsi que l'option de juste valeur sur les dettes financières. La norme IFRS 9 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018.
- Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* qui élabore les principes de comptabilisation et d'évaluation du chiffre d'affaires en remplaçant les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. Dans la

mesure où les produits générés par le groupe proviennent essentiellement de contrats de location exclus du champ d'application de la norme IFRS 15, les impacts potentiels devraient être limités. Cette nouvelle norme est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018.

- Norme IFRS 16 – *Contrats de location* qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées et qui impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, sauf exceptions limitées. En ce qui concerne le bailleur, les modifications introduites par cette nouvelle norme sont limitées de sorte que les impacts comptables attendus pour le groupe sont réduits. IFRS 16 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019.
- Amendements à IFRS 2 – *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018). L'application de cette norme n'aura pas d'impact sur les états financiers de la Société
- Amendements à IAS 40 – *Transferts d'immeubles de placement* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette norme ne devrait pas avoir d'impact sur les comptes de la Société.
- IFRIC 22 – *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018).
- IFRIC 23 – *Incertitude du traitement des impôts sur le résultat (uncertainty over income tax treatments)* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019).
- IFRS 17 – *Contrats d'assurances* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021).
- Améliorations aux IFRS (2014-2016), notamment sur la norme IAS 28 - *Participation dans des entreprises associées* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018).

2.2. Principes généraux de consolidation

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont la Société détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10 §7, c'est-à-dire lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité ;
- a le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité, et
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où la Société détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Entité contrôlée conjointement

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société et un ou plusieurs autres actionnaires exercent un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Une entité contrôlée conjointement est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'au moment où ce contrôle cesse.

Entreprises associées

Une entreprise associée est une entreprise sur laquelle la Société exerce une influence notable, sans toutefois la contrôler. Elle est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés au prorata de l'intérêt de la Société dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

2.3. Principes généraux de valorisation

Les actifs et passifs de Befimmo sont comptabilisés, pour une grande partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottants ont leur valeur nominale équivalente à leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont, soit comptabilisées à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs – cette exception (option de comptabilisation à la juste valeur) a été retenue pour la dette USPP (placement privé obligataire aux États-Unis) uniquement, cette dernière faisant l'objet d'une couverture de taux d'intérêt et de cours de

change spécifique évaluée également à la juste valeur), soit maintenues dans les comptes au coût amorti (c'est le cas pour une émission obligataire, pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevances d'usufruits futures). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

2.4. Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise, sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédent (fréquemment dénommé « goodwill négatif » ou « badwill ») est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

2.5. Monnaies étrangères

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités hors zone euro sont convertis en euros au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les résultats sont convertis en euros au cours moyen de la période.

Les écarts de change qui apparaissent sont pris en compte à la rubrique « Écarts de conversion » dans les capitaux propres.

2.6. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront à la Société et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois chaque année, à la fin de l'exercice.

2.7. Immeubles de placement

2.7.1. Principes généraux

Les immeubles disponibles à la location et en cours de rénovation sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. L'expert repose son évaluation notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation

Standards Committee », tels qu'établis dans son rapport d'expertise. La juste d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelé « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%¹ représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

2.7.2. Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats. Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

2.7.3. Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

2.7.4 Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si la Société n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

1. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

2.8. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- Équipement informatique et logiciels : 3 ans ;
- Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- Aménagements de bureaux : 10 ans ;
- Équipement en location-financement : durée du contrat.

2.9. Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non courants selon l'intention ou la probabilité de les réaliser dans les douze mois suivant la date de clôture.

On distingue quatre types d'actif financier : (i) les actifs détenus jusqu'à leur échéance, (ii) les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats, (iii) les actifs disponibles à la vente et enfin (iv) les prêts et créances.

(i) Les actifs détenus jusqu'à leur échéance

Ce sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance arrêtée, que la Société a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

(ii) Les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats

Ces actifs comprennent:

- les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme ;
- les actifs que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.

Ces deux catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

(iii) Les actifs disponibles à la vente

Ce sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont classés dans aucune autre catégorie.

Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

(iv) Les prêts et créances

Il s'agit des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque la Société met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance.

Les prêts et créances sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait d'une part, une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables et à laquelle on ajoute ou soustrait d'autre part, le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

Les instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Cependant les dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture (selon les normes IFRS) sont comptabilisés comme des « Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ».

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite portés à leur juste valeur. La comptabilisation du profit ou de la perte qui en résulte dépend de l'application de la comptabilité de couverture, et éventuellement de la nature de l'élément couvert.

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit (i) comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme, soit (ii) comme une couverture de flux de trésorerie futurs. En fonction de ces critères, les changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme suit :

(i) Couverture de juste valeur

Les changements de la juste valeur de ces dérivés sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert qui sont imputables au risque couvert. Les variations de la juste valeur de ces instruments résultant de la modification de leurs paramètres sont également comptabilisées directement en compte de résultats.

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats correspondant aux périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent le compte de résultats.

Les profits ou les pertes qui sont relatifs à la partie non efficace sont quant à eux immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats quand l'engagement ou le flux de trésorerie couvert est finalement porté au compte de résultats.

Lorsque les flux de trésorerie couverts ne sont plus attendus, le profit cumulé ou la perte cumulée est immédiatement transféré(e) des capitaux propres au compte de résultats.

Bien qu'ils assurent une couverture économique, certains instruments dérivés ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. Les changements de la juste valeur des instruments dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

2.10. Immeubles détenus en vue de la vente

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Un immeuble détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement mais est présenté dans une rubrique spécifique du bilan, à savoir les « Actifs détenus en vue de la vente »

2.11. Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti (voir section 2.9. (iv) ci-avant).

2.12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

2.13. Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

En outre, à chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable de ses autres actifs financiers et, le cas échéant, enregistre une réduction de valeur appropriée.

2.14. Capital

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires. Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

2.15. Emprunts portant intérêts

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, les emprunts libellés en devises font l'objet d'une couverture de risque de change (et éventuellement de risque de taux d'intérêt) par le biais de Cross Currency Swaps. Ils sont dès lors évalués à leur juste valeur, tout comme les couvertures qui leur sont attribuées.

2.16. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.17. Avantages du personnel

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans la Société.

A. Régime de pension complémentaire à contributions définies

Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation faite à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

B. Régime de pension complémentaire à prestations définies

Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe.

Le régime de pension complémentaire à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son ancienneté et de sa rémunération.

Dans le cadre de l'ancien régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe sont également payées par la Société et par les collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Le montant comptabilisé pour les régimes de pension à prestations définies dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que la Société devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que la Société puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services

rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

2.18. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

2.19. Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

2.20. Profit ou perte sur vente d'immeuble de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

2.21. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres. L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

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

3.1. Jugements significatifs concernant les méthodes comptables de la Société

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 – *Contrats de location*.

3.2. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les principales méthodes comptables.

Litiges et incertitudes

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, (selon les informations dont dispose la Société à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs. Befimmo précise que la procédure judiciaire relative à l'attribution du marché de promotion pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue de l'hébergement du Service Public Fédéral Finances (« SPF Finances ») à Liège, introduite en 2009, suit son cours¹. Entretemps, tous les recours judiciaires relatifs à l'octroi du permis (devant le Conseil d'État) ont été rejetés.

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 17 du Rapport Financier Annuel 2013 (www.befimmo.be).

4. INFORMATION SECTORIELLE

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux¹.

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (67,4%), les 32,6% restants concernant des immeubles situés en Flandre (19,6%), en Wallonie (8,6%), et à Luxembourg ville (4,4%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District) et assimilé², Bruxelles décentralisé et Bruxelles périphérie.

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

	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	85 226	80 495	5 249	5 296	8 902	8 663
B. Résultat d'exploitation des immeubles	80 927	74 038	3 302	3 182	5 886	6 739
C. Variations de la juste valeur des immeubles	21 267	8 433	- 5 041	- 3 703	- 13 321	- 3 156
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	21 525	-	-	1 142	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	123 719	82 470	- 1 739	621	- 7 436	3 582
Pourcentage par secteur	74,7%	56,9%	-1,0%	0,4%	-4,5%	2,5%
F. Frais généraux de la Société						
G. Autres revenus et charges d'exploitation						
H. Résultat financier						
I. Impôts						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)						
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 455 847	1 483 801	87 027	88 398	137 814	147 015
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	45 986	95 229	3 671	3 358	4 120	5 468
Autres actifs	533	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 463 771	1 491 192	87 027	88 398	137 814	147 015
Pourcentage par secteur	57,2%	57,1%	3,4%	3,4%	5,4%	5,6%
TOTAL PASSIF						
TOTAL CAPITAUX PROPRES						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						

1. Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

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

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
9 690	9 762	29 565	29 388	4 529	4 148	-	-	143 161	137 752
9 372	8 596	26 943	27 035	4 069	3 192	-	-	130 499	122 780
3 648	6 164	- 3 821	725	10 697	12 659	-	-	13 429	21 121
- 149	12	422	-	-	-	-	-	21 798	1 154
12 870	14 772	23 545	27 760	14 766	15 851	-	-	165 726	145 056
7,8%	10,2%	14,2%	19,1%	8,9%	10,9%	-	-	100%	100%
						- 12 199	- 10 447	- 12 199	- 10 447
						- 1 252	- 596	- 1 252	- 596
						- 14 564	- 41 243	- 14 564	- 41 243
						- 1 642	- 2 364	- 1 642	- 2 364
								136 070	90 406
31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
1 329	1 456	5 561	5 647	-	-	-	-	14 281	14 494
215 306	199 043	488 450	494 139	109 916	99 262	-	-	2 494 360	2 511 658
13 602	1 701	226	250	- 44	- 217	-	-	67 560	105 788
1 505	1 638	-	-	-	-	48 449	85 262	50 487	86 901
218 140	202 137	494 011	499 786	109 916	99 262	48 449	85 262	2 559 128	2 613 052
8,5%	7,7%	19,3%	19,1%	4,3%	3,8%	1,9%	3,3%	100%	100%
						1 110 624	1 211 703	1 110 624	1 211 703
						1 448 504	1 401 349	1 448 504	1 401 349
						2 559 128	2 613 052	2 559 128	2 613 052

5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Loyers	138 666	139 032
Revenus garantis	6 722	285
Gratuités locatives	-2 200	-1 706
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 225	- 56
Indemnités de rupture anticipée de bail	197	197
Revenus locatifs	143 161	137 752

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des revenus garantis qui sont, en 2017, essentiellement composés de la garantie locative octroyée par Codic Immobil dans le cadre de la prise en location par Deloitte de l'immeuble Gateway ;
- des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XV du compte de résultats ;
- des indemnités liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
À moins d'un an	139 967	147 871
Entre un et cinq ans	405 321	444 858
À plus de cinq ans	541 459	636 614
Revenus locatifs	1 086 746	1 229 343

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail. Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 2,8 millions € et 2,4 million € pour les exercices 2017 et 2016. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement. Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires. Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

Bail-type de Fedimmo

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire. L'État belge, locataire, et certaines représentations, ne sont pas tenus de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 530	- 599
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 390	- 284
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	191	168
Charges relatives à la location	- 729	- 715

Ce tableau reprend les montants :

- d'une part, des loyers payés sur des locaux pris en location et qui sont ensuite reloués aux clients de la Société;
- d'autre part, des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
À moins d'un an	536	611
Entre un et cinq ans	1 688	1 938
À plus de cinq ans	377	820
Loyers payés	2 601	3 369

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (location d'immeubles).

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre informatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 15.000 €.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.17 (en milliers €)

	À CHARGE	NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	-10 758		6 364	IV. Récupération de charges immobilières
Récurrents	-6 845	-3 016	3 829	Récurrents
Réparations	-5 207	-1 759	3 448	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 159	- 896	264	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 480	- 362	118	Primes d'assurance
Non récurrents	-3 913	-2 665	1 248	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-3 774	-2 703	1 071	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 138	38	45	Récupération sur sinistres
			131	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 728	-1 441	1 287	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 287	1 287	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 728	-2 728		
X. Frais commerciaux	-1 055	-1 055		
Commissions d'agence	- 779	- 779		
Publicité	- 66	- 66		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 211	- 211		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 270	-2 270		
XIII. Autres charges immobilières	-5 101	-5 101		
Charges immobilières	-21 912	-15 549	6 364	IV. Récupération de charges immobilières

31.12.16 (en milliers €)

	À CHARGE	NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	-8 526		5 727	IV. Récupération de charges immobilières
Récurrents	-6 333	-2 642	3 691	Récurrents
Réparations	-4 750	-1 406	3 344	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 023	- 829	195	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 560	- 407	153	Primes d'assurance
Non récurrents	-2 193	-1 485	708	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-2 101	-1 573	528	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 93	87	25	Récupération sur sinistres
			155	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 592	-1 263	1 328	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 2	1 327	1 328	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 590	-2 590		
X. Frais commerciaux	-1 558	-1 558		
Commissions d'agence	-1 106	-1 106		
Publicité	- 34	- 34		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 417	- 417		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 049	-4 049		
XIII. Autres charges immobilières	-5 024	-5 024		
Charges immobilières	-21 749	-16 021	5 727	IV. Récupération de charges immobilières

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2016 et 2017, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

La société a réalisé, au cours de l'exercice 2017, un programme plus soutenu de réparations et de grosses réparations dans son portefeuille d'immeubles. En outre, les charges et taxes sur immeubles non loués ont fortement diminués suite aux locations réalisés durant l'exercice et à des dégrèvements de précompte immobilier.

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	30 122	29 932
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	9 937	10 250
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	20 185	19 682
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28 166	-28 421
Charges locatives exposées par le propriétaire	-6 869	-7 770
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-21 297	-20 651
Total	1 956	1 511

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes soient supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

9. AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

Cette rubrique est principalement impactée par la restitution d'un fonds de réserve (élément non récurrent).

10. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
XIV. Frais généraux de la Société		
Frais de personnel	-6 469	-5 831
<i>Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)</i>	-3 645	-3 739
<i>Rémunération des Administrateurs et membres du Comité de direction¹</i>	-2 823	-2 092
Frais de fonctionnement et communication	-2 641	-2 029
Frais IT	-1 316	-1 167
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-1 217	-1 668
Frais FSMA et Euronext	- 155	- 173
Taxes et TVA non récupérable	- 402	420
Frais généraux de la Société	-12 199	-10 447

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support de la Société (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes liées par un contrat de travail exerçant une fonction de support à l'activité), les rémunérations des membres du Comité de direction¹ et les rémunérations des Administrateurs, les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal, immobilier etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Les honoraires du Commissaire sont détaillés en pages 109 et 110 du rapport de gestion.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation de la Société sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

Effectifs de la Société		31.12.17	31.12.16
Nombre de personnes liées par un contrat de travail		81	70
Dont :			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	52	47
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	29	23
Équivalent temps plein moyen sur l'année		74,26	70,11
Dont :			
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	47,96	46,56
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	26,30	23,55

1. Le Comité de direction a été créé le 17 octobre 2016. Les rémunérations des membres du Comité de Direction (hors l'Administrateur délégué) jusqu'à cette date se trouvent dans la ligne « Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail) ».

11. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Étalement des gratuités	-1 260	- 595
Autres	8	0
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 252	- 596

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net de la Société. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents.

12. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	120 212	4 754
Valeur comptable des immeubles vendus	-98 415	-3 600
Résultat sur vente d'immeubles de placement	21 798	1 154

Dans le courant de l'exercice 2016, le résultat sur vente d'immeubles de placement est constitué du produit de la cession de l'immeuble rue Large 59 à Chênée situé en Wallonie et de l'immeuble Jean Dubrucq situé à Bruxelles décentralisé.

Dans le courant de l'exercice 2017, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode, situé à Bruxelles CBD et Fedimmo a cédé les immeubles sis avenue Emile Digneffe à Liège et Bevrijdingslaan à Ninove.

Le montant repris sous l'intitulé "Valeur comptable des immeubles vendus" reprend le montant de la dernière juste valeur des immeubles sortis du portefeuille et, le cas échéant, le montant du goodwill affecté aux immeubles sortis du portefeuille.

13. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	93 447	89 227
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-80 018	-68 105
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 429	21 121

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit hors investissements, acquisitions et cessions. Le chapitre « Rapport immobilier » du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

14. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
(+) XX. Revenus financiers	622	1 608
(+) Intérêts et dividendes perçus	454	1 499
(+) Redevances de location-financement et similaires	168	109
(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-17 625	-20 759
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-16 749	-22 005
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 222	- 413
(-) Autres charges d'intérêts	- 60	- 62
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	11 048	12 559
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	11 048	12 559
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-11 642	-10 837
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-11 642	-10 837
(-) XXII. Autres charges financières	-2 747	-2 980
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 747	-2 979
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 1	- 1
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 186	-19 112
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-16 104	-18 715
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-16 104	-18 715
(+/-) Autres	21 290	- 397
(+/-) Résultat financier	-14 564	-41 243

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -19,7 millions € au 31 décembre 2017, par rapport à -22,1 millions € au 31 décembre 2016.

La diminution des « Revenus financiers » est principalement liée aux intérêts perçus en 2016 de la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à l'acquisition graduelle de l'immeuble Gateway.

Les « Charges d'intérêts nettes » sont en baisse de 3,1 millions € par rapport à l'exercice 2016. Cette amélioration s'explique par une baisse du taux fixe moyen auquel se finance la Société et par la diminution du volume moyen de l'endettement de 78,7 millions € principalement suite à l'augmentation de capital réalisée en septembre 2016 et à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode en mars 2017. L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 993,6 millions € en 2017 contre 1.072,4 millions € pour 2016. Le coût moyen de financement s'établit 2,08% contre 2,26% un an auparavant.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à 5,2 million € sur l'exercice 2017. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des plus-values constatées sur les produits forward (+6,0 millions €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture de la Société. Les variations de valeur des Cross Currency Swaps, conclus pour couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, s'élèvent à -22,4 millions € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2017, une plus-value non réalisée de +21,3 millions € a été enregistrée.

Durant l'exercice 2016, la rubrique « Instruments de couverture autorisés » était principalement impactée par des moins-values constatées sur les produits forward pour un montant de -16,5 millions € (CVA/DVA inclus) et des moins-values enregistrées sur les CCS pour un montant de -1,7 millions € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2016, une moins-value non réalisée de -0,4 millions € a été enregistrée.

Une liste des instruments de couvertures est reprise dans la note 33.B de ces états financiers.

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	Total		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Prêts et créances		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Revenus financiers	622	1 608	-	-	622	1 608	-	-
Charges d'intérêts nettes	-17 625	-20 759	-7 833	-5 660	-60	-62	-9 731	-15 037
Autres charges financières	-2 747	-2 980	-1	-1	-	-	-2 747 ¹	-2 979 ¹
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 186	-19 112	5 186	-19 112	-	-	-	-
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-14 564	-41 243	-2 648	-24 773	562	1 546	-12 478	-18 016

15. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous :

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Impôts courants de l'exercice	-1 762	-1 669
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	121	- 694
Impôts des sociétés	-1 642	-2 364

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 33,99%) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Les filiales Fedimmo SA et Beway SA, ayant le statut de SIR institutionnelle sont donc également soumises au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, Meifree SA et Vitalfree SA sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (33,99%) sur leur base imposable.

Axento SA est soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elle fait l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés sur sa base imposable.

La baisse des impôts s'explique principalement par l'enregistrement d'une provision pour risques fiscaux divers durant l'exercice 2016.

1. Le montant concerne principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires.

16. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	136 070	90 406
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions à la fin de la période (en unités)	25 579 214	25 579 214
Moyenne pondérée d'actions durant la période (en unités)	25 579 214	23 692 223
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	5,32	3,82
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	66 250	58 704
Solde du dividende (brut)	21 998 ¹	23 021
Dividende brut total de l'exercice	88 248	81 726
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	3,4500	3,4500

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

17. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une diminution du goodwill de 212 milliers € a été actée lors de la cession de deux immeubles (avenue Emile Digneffe à Liège et Bevrijdingslaan à Ninove). Les montants du goodwill, liés aux immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
COÛT		
Solde de début d'exercice	14 981	15 039
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 212	- 58
Solde de fin d'exercice	14 768	14 981
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	- 487	- 487
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-	-
Solde de fin d'exercice	- 487	- 487
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	14 494	14 552
Valeur en fin d'exercice	14 281	14 494

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur localisation par secteur géographique. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	Goodwill	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100% et la dépréciation des exercices précédents)	Valeur d'utilité	Dépréciation (de l'exercice)
Bruxelles Centre	597	30 750	30 906	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	136 856	138 116	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	287 137	289 513	-
Wallonie	1 329	51 428	51 621	-
Flandre	5 561	248 360	249 460	-
Portefeuille total	14 281	754 531	759 616	-

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 avril 2018.

Test de dépréciation

Au terme de chaque clôture comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles. Le résultat de ce test réalisé au 31 décembre 2017 (illustré dans le tableau ci-avant) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

Test de sensibilité

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation des taux d'actualisation de 14,84% est nécessaire pour observer les premières dépréciations de valeur du goodwill comptabilisé. Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1% de ce taux entraînerait une dépréciation de 10.996 € de la valeur du goodwill.

18. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Immeubles disponibles à la location	2 345 878	2 445 330
Autres - immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	148 482	66 327
Immeubles de placement	2 494 360	2 511 658

Au 31 décembre 2017, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Brederode Corner, Eupen-Rathausplatz, Kortrijk (Ijzerkaai 26), Binche (rue de la Régence 31), World Trade Center Tour 1 (les surfaces sans contrat de location), le terrain Paradis Express et les projets WTC 4 et Quatuor.

(en milliers €)

Valeur comptable au 31.12.2015	2 388 290
dont : - Immeubles de placement	2 387 806
- Actifs détenus en vue de la vente	484
Acquisitions	74 308
Autres investissements	31 481
Cessions	- 3 542
Variations de la juste valeur	21 121
Valeur comptable au 31.12.2016	2 511 658
dont : - Immeubles de placement	2 511 658
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	-
Acquisitions	24 230
Autres investissements	43 330
Cessions	- 98 287
Variations de la juste valeur	13 429
Valeur comptable au 31.12.2017	2 494 360
dont : - Immeubles de placement	2 494 360
- Actifs détenus en vue de la vente	-

Au cours de l'exercice 2016, Beway SA, filiale à 100% de Befimmo, a finalisé l'acquisition du projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport. En 2017, les acquisitions ont principalement visé le remembrement du complexe WTC 1 & 2.

Pendant l'année 2016, Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 31,5 millions €. Les principaux investissements ont porté sur les rénovations des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (8,4 millions €), de l'immeuble Guimard

(3,4 millions €), de la Blue Tower (3,4 millions €) et de Goemaere (3,0 millions €) et de diverses espaces du Ikaros Business Park (3,6 millions €).

En 2017, le montant investi en travaux s'élève à 43,3 millions €. Les investissements ont porté principalement sur la construction du Palais de justice à Eupen (7,0 millions €), le projet Quatuor (5,9 millions €) et le projet « Futur ex-WTC 1 & 2 » (3,5 millions €). La rénovation de l'immeuble Guimard (8,9 millions € en 2017) s'est terminé au cours de 2017 et l'immeuble est actuellement disponible à la location.

En 2016, Befimmo a cédé l'immeuble rue Large 59 à Chênée situé en Wallonie et l'immeuble Jean Dubrucq situé à Bruxelles décentralisé.

Au cours de l'année 2017, la Société a réalisé la vente de deux immeubles avenue Emile Digneffe à Liège, situé en Wallonie et Bevrjdingslaan à Ninove, situé en Flandre. Elle a également octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode, situé à Bruxelles CBD.

Les immeubles sortis du portefeuille en 2017 ont contribué à hauteur de 0,8 million € au résultat d'exploitation des immeubles.

19. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Immobilisations à usage propre	2 436	2 465
Autres immobilisations corporelles	2 436	2 465

20. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Actifs à la juste valeur via le résultat	19 494	40 319
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	19 494	40 319
Option - CAP	41	143
Forward - IRS	6 487	6 031
Forward - CCS	12 966	34 145
Prêts et créances	-	1 347
Autres	4	2 135
Actifs financiers non courants	19 498	43 801

B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Actifs à la juste valeur via le résultat	5	1 111
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	5	1 111
Option - CAP	0	0
Forward - IRS	5	1 111
Prêts et créances	1 868	1 800
Actifs financiers courants	1 874	2 911

La rubrique des « Actifs à la juste valeur via le résultat » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 28 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2017 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société. Le principal est lié à la modalité de paiement de la Région Wallonne suite à la cession de l'immeuble Mons 1 réalisée en 2013.

La garantie de 2,1 millions € repris dans la rubrique « Autres », constituée en faveur d'Aedifica pour couvrir les engagements pris en 2012 par la SA Blue Tower Louise vis-à-vis de Aedifica, notamment l'engagement de réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower, a été libérée courant l'année 2017.

21. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et des tréfonds sur immeubles et comprend, au 31 décembre 2017, principalement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.633 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.505 milliers €.

22. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 33.A. de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition de la Société sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

23. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Impôts	5	9 854
Rémunérations et charges sociales	-	33
Autres	1 682	1 681
Créances fiscales et autres actifs courants	1 688	11 568

Le montant de la sous-rubrique « Impôts » était principalement constitué en 2016 de la TVA à récupérer liée à la construction de l'immeuble Gateway. L'intégralité de la TVA a depuis lors été récupérée. Le montant de la sous-rubrique « Autres » est constitué principalement d'une créance de 1,7 million € qui neutralise une provision liée à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavilion), et dont l'issue sera sans impact sur la Société.

24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Valeurs disponibles	254	153

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société.

25. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Charges immobilières payées d'avance	190	622
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	6	12
Autres	1 436	3 710
Comptes de régularisation	1 632	4 344

Cette rubrique comprend :

- les charges immobilières payées d'avance ;
- les intérêts et autres charges financières payés d'avance ;
- sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés aux CCS conclus lors de la mise en place du USPP (0,6 million €) et aux autres IRS receveurs (0,6 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 33 de ces états financiers.

26. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)		31.12.17	31.12.16
A. Capital		357 871	357 871
(+)	Capital souscrit	371 627	371 627
(-)	Frais d'augmentation de capital	-13 756	-13 756
B. Primes d'émission		792 641	792 641
C. Réserves		228 172	219 134
(+)	(a) Réserve légale	-	1 295
(+/-)	(b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	145 955	118 356
(-)	(c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-45 500	-42 104
(+/-)	(e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-20 321	-1 873
(+/-)	(j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	91	- 265
(+/-)	(m) Autres réserves	21 113	19 818
(+/-)	(n) Résultat reporté des exercices antérieurs	126 833	123 908

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (31,7 millions €) et le paiement du solde de dividende 2016 (-23,0 millions €), les réserves ont également été impactées en 2017 par le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels du plan de pension à prestations définies (impact de 0,4 million €).

Les SIR's n'étant pas tenues de constituer une réserve légale, les réserves légales existantes au moment de l'entrée d'une société dans le régime SICAFI (puis SIR) sont transférées en réserve disponible sous la rubrique 'Autres réserves'.

27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)		31.12.17	31.12.16
Établissements de crédit		153 553	242 093
Autres		330 702	296 654
	EUPP	165 966	111 092
	USPP	161 916	183 206
	Garanties reçues	2 820	2 356
Dettes financières non courantes		484 255	538 747
B. Dettes financières courantes (en milliers €)		31.12.17	31.12.16
Établissements de crédit		47 332	72 261
Autres		470 500	486 978
	Billets de trésorerie	455 500	325 000
	Émissions obligataires / EUPP	15 000	161 978
Dettes financières courantes		517 832	559 239

À périmètre constant, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre 2019. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou de redevances d'usufruits futures. Au 31 décembre 2017, la Société a des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 856,9 millions € dont 131,5 millions € sont utilisés. Le solde de 725,4 millions € est constitué d'une part de lignes de back-up pour le programme de billets de trésorerie (455,5 millions €) et d'autre part d'une réserve de financement de 270,9 millions €.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 181,0 millions €, dont 136,25 millions € sont à taux fixe et 45 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2017 portent sur 70 millions €. La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur.

La rubrique « Autres – Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La rubrique « Autres – Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture.

La rubrique « Autres – Émissions obligataires » reprend le montant notionnel de l'émission obligataire effectuée en avril 2011 pour 162 millions € et arrivant à terme en avril 2017.

Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission des emprunts obligataires et des placements privés sont lissés sur la durée du financement.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2017 de 69,9 millions € ; et
- des placements privés européens à taux fixes.

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

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2017, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2). La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	137 086	136 094
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	2	76 248	69 868

28. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Instruments de couverture autorisés	17 080	25 321
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	17 080	25 321
Option - COLLAR	418	1 405
Forward - IRS	15 315	23 794
Forward - CCS	1 347	122
Autres passifs financiers non courants	17 080	25 321
C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Instruments de couverture autorisés	5	15
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	5	15
Option - COLLAR	-	15
Forward - IRS	5	-
Autres passifs financiers courants	5	15

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 20 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2017 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations parviennent à la Société d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

29. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Pensions	2	257
Autres	3 670	-
Provisions non courantes	3 673	257

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Autres	5 592	3 831
Provisions courantes	5 592	3 831

La sous-rubrique « Pensions » représente l'écart entre la valeur actualisée de l'engagement de pension et la juste valeur des actifs.

Les sous-rubriques « Autres » (courantes et non courantes) reprennent principalement les provisions suivantes:

- provision relative à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavilion) et dont l'issue sera sans impact sur la Société (une créance d'un montant équivalent étant enregistrée dans les comptes – note 23 de ces états financiers) ;
- provision pour risques fiscaux divers (1,6 million €) (voir note 15 ci-avant) ;
- provision relative à un litige en cours (2,6 millions €) ;
- provision pour des travaux de mise en conformité ;
- provision, dans le cadre de l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode, qui a été constituée pour couvrir notamment une garantie locative temporaire octroyée à la contrepartie (2,2 millions €).

30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Autres	52 359	44 774
<i>Fournisseurs</i>	18 660	15 426
<i>Locataires</i>	9 950	9 870
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	23 749	19 477
Dettes commerciales et autres dettes courantes	52 359	44 774

La rubrique « Autres » est composée de trois sous-rubriques :

- fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services ;
- locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société. Au 31 décembre 2017, un montant de 14,0 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2017.

31. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

32. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Revenus immobiliers perçus d'avance	21 606	24 645
Intérêts et autres charges financières courus non échus	5 541	9 222
Autres	190	65
Comptes de régularisation	27 337	33 932

Cette rubrique comprend principalement :

- les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures ;
- les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment sur les financements à taux fixes (3,0 millions €), et sur les instruments financiers de couverture (1,7 million €).

33. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque », en page 187 du Rapport.

A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer à la page 32 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo.

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale de la Société au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.17 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	19 498	19 494	3	-	1
F. Créances de location-financement	1 902	-	-	1 368	533
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	1 874	526	-	1 347	-
C. Créances de location-financement	136	-	-	136	-
D. Créances commerciales	21 067	2 184	12 292	6 592	-
E. Autres actifs courants	1 682	-	1 681	1	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	254	253	-	-	1
Total actifs financiers	46 413	22 458	13 976	9 445	535

31.12.16 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	43 801	42 450	3	1 347	1
F. Créances de location-financement	1 530	-	-	1 505	25
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	2 911	1 554	11	1 347	0
C. Créances de location-financement	133	-	-	133	-
D. Créances commerciales	19 995	955	11 953	7 087	-
E. Autres actifs courants	1 681	-	1 681	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	153	152	-	-	1
Total actifs financiers	70 205	45 110	13 647	11 420	28

Tous les actifs financiers du tableau ci-avant font partie de la catégorie « Prêt et créances », selon la norme IAS 39, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture (considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS) qui constituent la majeure partie des « Actifs financiers non courants » et qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultats. Notons que la juste valeur des instruments financiers prend en compte le risque de crédit de Befimmo sur ses contreparties bancaires et celui de ses contreparties sur Befimmo, conformément à la norme IFRS 13. Les actifs financiers du tableau ci-avant, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture, appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité de location immobilière mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, Befimmo a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		31.12.17	31.12.16
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	11 739	15 107
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	2 820	2 356
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	25 581	25 749
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		40 140	43 213

Befimmo effectue un suivi régulier du recouvrement de ses créances, dont le détail des échéances à la date de clôture pour les créances commerciales est :

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances non douteuses	262	962	741	18 991	20 955
Clients douteux	1 849	6	5	-	1 861
Provisions sur clients douteux	-1 739	- 5	- 5	-	-1 749
Au 31.12.17	372¹	963	742	18 991	21 067
Créances non douteuses	492	441	2 343	16 330	19 606
Clients douteux	1 875	101	-	-	1 975
Provisions sur clients douteux	-1 492	- 96	-	-	-1 587
Au 31.12.16	875¹	447	2 343	16 330	19 995

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance peut être mis en place. À la fin de l'année 2017, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 389.681 € durant l'exercice 2017 (contre 283.518 € en 2016) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 190.819 € en 2017 (contre 167.655 € en 2016).

B. Risques liés aux financements, aux instruments financiers de couverture et à leur valorisation

Le lecteur est invité à se référer à la page 60 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change.

(en milliers €)		31.12.17	31.12.16
Dettes à taux flottants		134 003	214 194
Lignes bilatérales		89 131	169 351
EUPP		44 872	44 842
Dettes à taux fixes		347 432	322 197
USPP		161 916	183 206
Cessions de créances de loyers futurs / de redevances d'usufruits futures		64 422	72 741
EUPP		121 094	66 250
Garanties reçues		2 820	2 356
B. Dettes financières non courantes		484 255	538 747
Dettes à taux flottants		497 386	392 059
Lignes bilatérales		41 886	67 059
Billets de trésorerie		455 500	325 000
Dettes à taux fixes		20 446	167 180
Cessions de créances de loyers futurs / de redevances d'usufruits futures		5 446	5 202
Émissions obligataires / EUPP		15 000	161 978
B. Dettes financières courantes		517 832	559 239
Total endettement financier		1 002 087	1 097 986

Dans le courant de l'année 2017, Befimmo a réalisé plusieurs opérations :

- 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 de 90 millions € sur une durée de 7 ans ;
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant de 50 millions € sur une durée de 6 ans ;
- annulation partielle anticipative d'une ligne bancaire échéant en 2019 pour un montant de 25 millions € ;

1. Montant principalement dû par les institutions publiques.

- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 130 millions € sur une durée de 5 ans et 5 mois ;
- renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant de 30 millions € sur une durée de 5 ans.

Elle a également réalisé, courant 2017, un placement privé européen de dette à taux fixe d'un montant de 70 millions € sur 10 ans (60 millions € en avril, suivi d'un TAP de 10 millions € en juin).

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 2019.

Au 31 décembre 2017, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués² de :

- différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 856,9 millions €, avec pour échéances avril/septembre/novembre 2019 (165 millions €), septembre/décembre 2020 (105 millions €), février/juin 2021 (180 millions €), février/décembre 2022 (177 millions €), février/juin 2023 (80 millions €) et février 2024 (115 millions €). Deux lignes bancaires font l'objet d'un amortissement annuel de respectivement 8,85 millions € en 2018, 2019 et 2020, 5,73 millions € en 2021 et 2,6 millions € en 2022 ;
- un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollar et Livre Sterling mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 150,3 millions € échéant en 2019 (82,77 millions €) et 2020 (67,49 millions €) ;
- des placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 136,25 millions € dont 15 millions € échéant en 2018, 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, 19 millions € échéant en 2025, 7,25 millions € échéant en 2026 et 70 millions € échéant en 2027 ;
- un placement privé obligataire européen à taux variable en € pour un montant total de 45 millions €, échéant en avril 2022 ;
- différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 69,9 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruits futures (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo et deux immeubles de Befimmo.

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 €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 455,5 millions € au 31 décembre 2017. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus.

2. Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 62, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2017) :

	DEVISE		€				Période de couverture		Taux de référence
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt			
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	fév. 2016	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	avr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	mars 2017	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,42%	oct. 2017	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	févr. 2017	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	nov. 2017	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			20	0,11%	avr. 2017	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS ²	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

1. La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. Befimmo n'effectue la vente d'un FLOOR que simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

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

La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS. Pour rappel, les CCS ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, libellé en Livre Sterling et en US Dollar.

Au 31 décembre 2017, le ratio de couverture s'élève à 101,3%³.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2016 est présentée ci-dessous.

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	DEVISE		€		Période de couverture		Taux de référence
			Montant notionnel (million)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (million)	Taux d'intérêt			
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014	févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	2,25%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option			30	0,82%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS ²	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

3. Tenant compte de l'acquisition de l'emphytéose sur l'Arts 56 finalisée en janvier 2018, le ratio de couverture aurait été de 90,8%.

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

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2017 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

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

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

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2017	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	41	- 418
Forward	2	6 493	-15 320
CCS	2	12 966	-1 347
		19 500	-17 085

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

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

Les conventions ISDA avec les contreparties sur les instruments financiers prévoient la compensation entre les instruments financiers de couverture portés à l'actif et ceux portés au passif du bilan en cas de défaut. Aucun collatéral n'a été échangé entre les parties.

L'effet potentiel de la compensation des contrats des instruments financiers de couverture est repris ci-dessous :

Effet des accords de compensation exécutoire (en milliers €)	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat		I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	19 538 ¹	41 602	17 179 ¹	25 730
Compensation exécutoire	-12 716	-19 186	-12 716	-19 186
Montants nets	6 822	22 416	4 463	6 544

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

1. Les montants 19.538 milliers € et 17.179 milliers € s'entendent hors CVA/DVA.

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	Juste valeur finale
Exercice 31.12.17	16 094	2 424	-16 104	-	2 414
Exercice 31.12.16	34 809	-	-18 715	-	16 094

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

- la restructuration de deux IRS portant sur un notionnel initial total de 35 millions €, en prolongeant leur maturité à début 2027 et en portant leur notionnel total à 50 millions € ;
- l'annulation de deux instruments de couverture à court terme (un COLLAR portant sur un notionnel de 30 millions € et un IRS portant sur un notionnel de 25 millions €) ;
- la restructuration de trois IRS portant sur un notionnel total de 65 millions €, en prolongeant leur maturité à 2027.

Début 2018, Befimmo a procédé à deux opérations supplémentaires :

- la conclusion d'un tunnel de swaptions portant sur un IRS payeur de taux fixe couvrant la période 2019-2027 pour un notionnel de 30 millions € ;
- la restructuration d'un IRS portant sur un notionnel de 25 millions €, en prolongeant sa maturité à 2027.

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2017, un montant de dette de 831,4 millions € (représentant 84,1% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 157,0 millions €, est financé à taux variables mais est entièrement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR²).

En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,6 million € (en base annuelle).

Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2017, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,2 million € (en base annuelle).

C. Risque de liquidité financière

Le lecteur est invité à se référer à la page 187 de ce Rapport pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne pondérée de la dette s'élève à 4,73³ années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.17)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	484 255	-	342 057	142 197
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	517 832	517 832	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29 945	29 945	-	-
E. Autres passifs courants	2 491	2 491	-	-
Total passifs financiers	1 034 524	550 269	342 057	142 197
PASSIF (31.12.16)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	538 747	-	404 591	134 156
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	559 239	559 239	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26 794	26 794	-	-
E. Autres passifs courants	5 588	5 588	-	-
Total passifs financiers	1 130 368	591 621	404 591	134 156

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

3. Ce calcul ne tient pas compte des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13 et sont comptabilisés au coût amorti, à l'exception de la dette USPP valorisée à la juste valeur à la date de clôture. Selon IFRS 13, la dette mise à la juste valeur appartient au niveau 2.

34. VARIATIONS DE L'ENDETTEMENT RELATIF AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Le tableau suivant vise à améliorer les informations relatives à la variation de l'endettement relatif aux opérations de financement, que cette variation provienne de mouvements de trésorerie ou non.

(en milliers €)	I. E. et II.B. Actifs financiers non courants et courants	I.C. et II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	I.B. et II.B. Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2016	46 712	-25 336	-1 097 986	-1 076 609
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	-986	0	74 556	73 570
Placements privés obligataires européens			-70 000	-70 000
Remboursement retail bond avril 2011			162 000	162 000
Augmentation des dettes financières			-17 444	-17 444
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-986			-986
Changements sans contrepartie de trésorerie	-24 355	8 251	21 343	5 238
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prises en résultats (+/-)	-24 355	8 251	21 290	5 186
Variations des frais d'émissions de dettes activés			53	53
Au 31 décembre 2017	21 371	-17 085	-1 002 087	-997 801

35. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le régime de pension complémentaire de la Société a été modifié à partir de l'exercice 2016.

Les collaborateurs, engagés à partir du 1^{er} janvier 2016, bénéficient d'un nouveau régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du nouveau régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016. Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

Les actifs couvrant les engagements de la Société au titre des prestations définies ont été transférés du fonds de pension AG Real Estate OFP vers une compagnie d'assurance.

A. Régime à prestations définies

Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Ce régime de pension est exposé à différents risques dont notamment le risque de taux, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés d'actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque lié au gestionnaire, le risque lié à l'évolution des pensions légales et celui lié à l'évolution de l'espérance de vie.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/ déficit	Effet du plafond de l'actif ¹	(Actif) /passif net
Au 31 décembre 2015	8 953	-9 337	- 384	384	0
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	144		144		144
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	202	- 207	- 6		- 6
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	345	- 207	138	0	138
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	1 060		1 060		1 060
Ajustements liés à l'expérience	- 443		- 443		- 443
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 80	- 80		- 80
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 384	- 384
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	617	- 80	537	- 384	153
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	962	- 287	675	- 384	291
Cotisations effectués par l'employé	12	- 12	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 34	- 34		- 34
Prestations servies des actifs du régime	- 305	305	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	- 293	259	- 34	0	- 34
Au 31 décembre 2016	9 622	-9 365	257	0	257
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	119		119		119
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	168	- 161	6		6
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	287	- 161	125	0	125
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières			0		0
Ajustements liés à l'expérience	- 269		- 269		- 269
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 92	- 92		- 92
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				2	2
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	- 269	- 92	- 361	2	- 359
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	17	- 253	- 236	2	- 234
Cotisations effectués par l'employé	6	- 6	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 23	- 23		- 23
Prestations servies des actifs du régime	- 334	334	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	- 328	305	- 23	0	- 23
Au 31 décembre 2017	9 311	-9 313	- 2	2	0

1. Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

Le coût des services rendus est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2017 est de 2,71%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les assurances groupe (branche 23 et 21). Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- a) Assurance de groupe (branche 21) : 2.308 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
- b) Assurance de groupe (branche 23) : 7.006 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 30% actions, 68% obligations, 2% cash et autres placements.

La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 22 années. Les obligations de pension sont financées sur base de la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice se montre positif à hauteur de 253 milliers €. Pour l'exercice 2016, celui-ci était positif à hauteur de 287 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.17	31.12.16
Taux d'actualisation	1,75%	1,75%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	1,75%	1,75%
Taux attendu d'augmentation des pensions	1,70%	1,70%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2017 pour ce plan sont estimées à 24 milliers €.

Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

Paramètres	Hypothèses	Impact sur la valeur actuelle de l'obligation
Taux d'actualisation	0,50%	-10,90%
Taux d'actualisation	-0,50%	12,29%
Taux d'inflation	0,50%	12,00%
Taux d'inflation	-0,50%	-10,71%
Taux de croissance de salaires	0,50%	9,86%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-10,01%
Espérance de vie	+ 1 an	3,99%

A. Régime à contributions définies

Les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs dans un plan de pension de type cotisation définie. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être différent du rendement obtenu par la compagnie d'assurance).

De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » ont également été évalués et les écarts actuariels qui en découlent ont été comptabilisés directement en capitaux propres. Au 31 décembre 2017, le montant concerné s'élève à 2 milliers €, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 1.125 milliers € et celle des actifs du plan à 1.123 milliers €.

Les contributions attendues pour l'exercice 2018 pour ce plan sont estimées à 706 milliers €.

36. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

1. Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

A. Valorisation à la juste valeur au 31 décembre 2017

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	2 345 878	2 345 878
Bruxelles CBD et assimilé	1 327 651	1 327 651
Bruxelles décentralisé	87 027	87 027
Bruxelles périphérie	137 814	137 814
Flandre	487 678	487 678
Wallonie	195 792	195 792
Luxembourg ville	109 916	109 916
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	148 482	148 482
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 494 360	2 494 360

B. Techniques de valorisation utilisées pour le niveau 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille :

- La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien. Au sein du collège d'experts de Befimmo, cette technique est appliquée selon deux variantes :
 - Une méthode dite « classique », selon laquelle sont estimés les revenus futurs sur base des baux en cours et d'éventuelles hypothèses de renégociation, indexés annuellement selon une hypothèse basée sur des perspectives de marché et actualisés à un taux reflétant à la fois la situation des marchés immobiliers et financiers et la qualité du locataire. La valeur résiduelle est calculée par capitalisation d'un revenu estimé de relocation de l'immeuble, déduction faite d'un montant de travaux, de vide locatif et de frais de commercialisation estimés pour assurer la relocation aux hypothèses définies.
 - Une méthode dite « Term & Reversion », consistant à calculer d'une part la valeur actualisée des revenus contractuellement fermes à la date d'évaluation et d'autre part la valeur résiduelle au terme des contrats en cours. La valeur actualisée des revenus est calculée sur base des revenus non indexés actualisés à un taux hors inflation ; tandis que la valeur résiduelle est calculée surface par surface de manière similaire à la méthode classique, également actualisée à un taux hors inflation.
- La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

Ces méthodes de valorisation sont appliquées aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé tenant compte de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation).

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m² ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

En ce qui concerne les projets en cours de développement, leur valeur est généralement calculée sur base de la méthode de capitalisation des revenus ; à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet au terme de sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'une plus ou moins-value locative si le projet fait déjà l'objet d'une prélocation et de laquelle est déduit le montant de travaux encore à réaliser pour délivrer l'immeuble.

C. Évolutions de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (niveau 3)

(en milliers €)	
Balance d'ouverture au 31 décembre 2016	2 511 658
Variation de la juste valeur	13 429
Investissements	43 330
Acquisitions	24 230
Cessions	- 98 287
Transferts de niveaux	-
Balance de clôture au 31 décembre 2017	2 494 360

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.

D. Information quantitative concernant l'évaluation à la juste valeur sur base de « données non observables »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)

BUREAUX	Juste valeur au 31.12.17 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenne pondérée)	
Bruxelles CBD et assimilé	1 327 651	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	149 €/m ² - 324 €/m ²	(206 €/m ²)	
			Taux d'actualisation	1,00%	1,00%	(1,00%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	4,75% - 7,00%	(5,14%)	
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	155 €/m ² - 275 €/m ²	(190 €/m ²)	
			Taux de capitalisation	4,20% - 5,75%	(5,01%)	
			Bruxelles décentralisé	87 027	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	-	-			
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-			
	Loyer annuel / valeur locative	145 €/m ² - 158 €/m ²	(152 €/m ²)			
Taux de capitalisation	6,17% - 7,25%	(6,52%)				
Bruxelles périphérie	137 814	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	-		-
			Taux d'actualisation	-	-	
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-	
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m ² - 125 €/m ²	(106 €/m ²)	
			Taux de capitalisation	7,00% - 11,00%	(7,91%)	
			Flandre	487 678	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	1,00% - 3,00%	(1,41%)			
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,11% - 7,00%	(6,42%)			
	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m ² - 115 €/m ²	(111 €/m ²)			
Taux de capitalisation	4,95% - 12,00%	(5,11%)				
Wallonie	195 792	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	113 €/m ² - 153 €/m ²		(142 €/m ²)
			Taux d'actualisation	1,00% - 1,00%	(1,00%)	
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	7,00% - 8,00%	(7,02%)	
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-	
			Taux de capitalisation	-	-	
			Luxembourg ville	109 916	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	-	-			
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-			
	Loyer annuel / valeur locative	-	-			
Taux de capitalisation	-	-				
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	148 482	Revenus nets capitalisés	Revenus nets capitalisés	1 341 €/m ² - 4 259 €/m ²		(2 318 €/m ²)
			Loyer annuel	114 €/m ² - 230 €/m ²	(198 €/m ²)	
		Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux	Taux de capitalisation	4,80% - 8,50%	(5,35%)	
			Coût résiduel des travaux	938 €/m ² - 2 500 €/m ²	(2 046 €/m ²)	
		TOTAL	2 494 360			

E. Sensibilité de l'évaluation aux variations des principales « données non observables »

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +94,2 millions € et -92,9 millions €.

Une variation de + ou - 50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -208,9 millions € et +249,6 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

F. Processus de valorisation

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers de la Société, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- La Société envoie aux experts en fin de trimestre une information détaillée des opérations réalisées durant le trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers convenus, durée des contrats, investissements à réaliser, etc.) mais aussi d'acquisitions et de cessions d'immeubles le cas échéant.
- La Société rencontre ensuite chaque expert pour commenter les informations communiquées, échanger sur les perceptions d'évolution du marché immobilier et répondre aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leurs modèles de valorisation. Sur base de leur expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ces calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein du département investissements de Befimmo, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec le management de Befimmo.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est communiqué au département comptable en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs ainsi comptabilisées sont soumises à l'examen du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Befimmo.

37. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2017

37.1. Engagements vis-à-vis de tiers

37.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre de différents baux, à couvrir à sa charge des travaux de rafraîchissement pour d'une part, un montant de 1,7 million € HTVA et, d'autre part, pour un montant maximal de 0,18 millions € HTVA par an pendant encore 12 ans. Befimmo est engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments, dans le cadre d'un marché public de promotion de travaux, à mettre à disposition du SPF Justice un Palais de justice sis Rathausplatz à Eupen pour un loyer global de base de 910 milliers €. La Régie des Bâtiments dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 25 ans, ce bâtiment.

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu, à mettre à disposition de la banque Beobank dans le courant du 3^{ème} trimestre 2020, une surface d'environ 22.000 m² de bureaux dans l'immeuble Quatuor en cours de construction.

L'État belge dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 27,5 ans, le nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.

La Vlaamse Gemeenschap dispose, pendant toute la durée de son bail, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur l'immeuble sis rue aux Choux à Bruxelles.

BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.

En outre, certains locataires disposent de droits de préférence à la location sur des surfaces situées dans l'immeuble qu'ils occupent.

3 7.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Fedimmo a signé un compromis de vente sous condition suspensive d'obtention de permis de son immeuble situé 26 Ijzerkaai à Kortrijk.

37.1.3. Engagement d'acquérir

Le 7 décembre 2017, Befimmo a conclu avec AXA Belgium SA des accords, sous conditions, portant sur l'acquisition par Befimmo d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble sis avenue des Arts 56 à Bruxelles. L'acte authentique d'emphytéose a été signé le 29 janvier 2018.

37.1.4. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 140,2 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Brederode Corner, Eupen-Rathausplatz, ainsi qu'aux projets Quatuor, Paradis Express et WTC 4.

Engagements contractés par Befimmo Property Services pour compte de Befimmo ou de filiales:

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo ou de filiales. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 5,1 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

37.1.5. Mandats de commercialisation

Befimmo, Fedimmo et Axento sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

37.1.6 Engagements vis-à-vis de tiers

Befimmo, Fedimmo et Axento pourraient être amenées à remettre des offres de location ou d'investissement engageantes dont la durée de validité serait encore en cours à la date de clôture de l'exercice.

37.1.7 Autres engagements

Befimmo et Fedimmo sont engagées pour des durées d'un à trois ans dans des contrats spécifiques tels que le service d'expertise des immeubles (dans le cadre de l'évaluation trimestrielle de la valeur du portefeuille immobilier), les services de property management de l'immeuble Axento, des contrats liés à la mise à disposition de services dans certains immeubles, des contrats de locations à des tiers d'emplacements de parking, ou encore dans des contrats d'assurances.

37.2. Restrictions à la cession

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit. Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

De même, aucun immeuble du patrimoine de la Société n'est grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus.

Cependant, pour permettre à Befimmo et Fedimmo de bénéficier de conditions de financement intéressantes, cinq immeubles ont fait l'objet de cessions de créances de loyers futurs à un organisme financier, et un immeuble a fait l'objet d'une cession de redevances d'usufruits futures à un organisme financier. Ces immeubles ne peuvent dès lors être cédés ou transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou sans le remboursement anticipatif de la dette financière. Il s'agit de l'immeuble Poelaert et du complexe Pavilion dans le portefeuille de Befimmo et de quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo : avenue des Arts, rue du Gouvernement Provisoire et rue Lambertmont à Bruxelles et Majoor Vandammestraat à Knokke.

37.3. Garanties émises

(en milliers €)	31.12.17	31.12.16
Garanties sur travaux d'investissement	5 249	4 562
Garantie bancaire		
Garanties émises à la clôture de l'exercice	5 249	4 562

Dans le cadre de la construction du nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège, Fedimmo a émis une garantie d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. Cette garantie a été libérée à hauteur de 50% début janvier 2015. Les 50% restant seront libérés à la réception définitive du bâtiment.

Beway a émis une garantie bancaire d'un montant de 500.000 € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway. Par ailleurs, Befimmo avait également émis une garantie bancaire au profit de l'association momentanée Codic Immobilier pour couvrir le solde du prix d'acquisition de l'immeuble, dont le montant résiduel s'élevait au 31 décembre 2017 à 100.000 €. Cette garantie a été libérée entièrement en janvier 2018.

Befimmo a émis une garantie de 1,04 million €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion de travaux, pour mettre à disposition du Service Public Fédéral Justice un Palais de Justice sis Rathausplatz à Eupen.

Befimmo a émis en 2017 une garantie de 0,9 million € au profit du Ministère de la région de Bruxelles-Capitale afin de garantir la bonne exécution des travaux constitutifs de la charge d'urbanisme en nature à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme du projet Quatuor. Les travaux portent sur la rénovation de la maison d'enfants Reine Marie Henriette située 14 rue de la Flèche à Bruxelles.

38. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo SA.

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel. La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2016 et 2017.

EXERCICE 31.12.17 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	131 000	
Barbara De Saedeleer (à partir du 14 février 2017 et fin de mandat le 12 septembre 2017)	35 000	
Sophie Goblet	80 500	
Sophie Malarne-Lecloux	66 000	
Annick van Overstraeten (fin de mandat le 14 février 2017)	3 333	
Hugues Delpire	80 000	
Kurt De Schepper	65 000	
Etienne Dewulf	80 500	
Benoît Godts	78 500	
Guy Van Wymersch-Moons (fin de mandat le 31 octobre 2017)	46 667	
Benoît De Blicq / SPRLu BDB Management	727 335	72 657
dont variable	250 000	
Autres membres du Comité de direction	1 209 566	154 255
dont variable	335 000	
Total	2 603 401	226 912
EXERCICE 31.12.16 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	136 250	
Sophie Goblet	86 500	
Sophie Malarne-Lecloux	67 000	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten (jusqu'au 26 avril 2016) / Annick van Overstraeten (à partir du 26 avril 2016)	67 500	
Hugues Delpire	97 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper (jusqu'au 26 avril 2016) / Kurt De Schepper (à partir du 26 avril 2016)	24 167	
Kurt De Schepper (à partir du 26 avril 2016)	38 333	
Etienne Dewulf	87 500	
Benoît Godts	91 500	
Jacques Rousseaux (fin de mandat le 26 avril 2016)	24 167	
Guy Van Wymersch-Moons	67 500	
Benoît De Blicq / SPRLu BDB Management	701 764	73 228
dont variable	225 000	
Autres membres du Comité de direction	1 198 021	150 742
dont variable	295 000	
Total	2 687 702	223 970

1. Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).

Rapport du Commissaire

Befimmo SA

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE BEFIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Befimmo sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017, l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres, clos le 31 décembre 2017 ainsi que les notes aux états financiers consolidés (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2017, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibéra sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2019. Nous avons effectué le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant 1 exercice.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Befimmo sa, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017, ainsi que l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres pour l'exercice clos à cette date, ainsi que notes aux états financiers consolidés, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à € 2.559.128 milliers et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de € 136.070 milliers.

À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS") et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés" de notre rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent une part significative (97,5 %) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs,
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 18 aux comptes consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

Description du point et risque d'audit :

Befimmo sa détient des swaps d'intérêt (IRS), des options et des swaps d'intérêts et de devises (CCS) et destinés à couvrir son risque d'intérêt et son risque des taux de change sur ses dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat. En effet, conformément à la norme IAS 39 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats. Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces dérivés.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) avec les valorisations calculées par une partie externe et validées par Befimmo sa, et comparées avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit. Nous avons évalué les hypothèses et calculs effectués. Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans les notes 14, 28 et 33B aux comptes consolidés.

Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Cette responsabilité comprend la mise en place d'un contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe;
- L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;
- Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- Evaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assurant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, conformément à l'article 119 du Code des Sociétés et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces obligations.

Aspects concernant le rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel

À notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Chiffres clés
- Rapport financier
- EPRA Best Practices
- Événement marquant survenu après la clôture
- États financiers
- Annexe III - Alternative Performance Measures

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur le rapport de gestion ni les autres informations repris dans le rapport annuel.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat. Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 134 du Code des sociétés ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 20 mars 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL

Commissaire

Représentée par Christel Weymeersch

Associée*

*Agissant au nom d'une SPRL

18CW013

Compte de résultats statutaire (en milliers €)

	31.12.17	31.12.16
I. (+) Revenus locatifs	84 722	87 189
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 706	- 687
RÉSULTAT LOCATIF NET	84 016	86 501
IV. (+) Récupération de charges immobilières	5 447	4 909
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 721	22 486
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-19 558	-20 931
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	1 655	212
RÉSULTAT IMMOBILIER	93 282	93 176
IX. (-) Frais techniques	-8 877	-6 397
X. (-) Frais commerciaux	- 995	-1 267
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 947	-4 007
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 691	-2 661
XIII. (-) Autres charges immobilières	-3 187	-2 485
(+/-) Charges immobilières	-18 696	-16 817
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	74 586	76 359
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-7 679	-6 323
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 174	- 461
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	65 733	69 575
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	21 525	1 142
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-20 350	-8 218
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	66 908	62 499
XX. (+) Revenus financiers	141 831	39 154
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-16 035	-18 793
XXII. (-) Autres charges financières	-2 726	-2 696
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-52 596	12 268
(+/-) Résultat financier	70 473	29 934
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	137 381	92 433
XXIV. (-) Impôts des sociétés	-1 302	-2 007
(+/-) Impôts	-1 302	-2 007
RÉSULTAT NET	136 079	90 426
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	5,32	3,82
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	357	- 153
RÉSULTAT GLOBAL	136 436	90 273

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Bilan statutaire (en milliers €)

ACTIF	31.12.17	31.12.16
I. Actifs non courants	2 192 936	2 341 026
C. Immeubles de placement	1 311 296	1 377 742
D. Autres immobilisations corporelles	2 169	2 207
E. Actifs financiers non courants	878 991	961 077
F. Créances de location-financement	480	-
II. Actifs courants	324 443	226 678
B. Actifs financiers courants	304 205	202 220
D. Créances commerciales	15 826	15 897
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 664	4 638
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	195	41
G. Comptes de régularisation	1 553	3 881
TOTAL DE L'ACTIF	2 517 378	2 567 705
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.17	31.12.16
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 448 500	1 401 336
A. Capital	357 871	357 871
B. Primes d'émission	792 641	792 641
C. Réserves	228 159	219 102
D. Résultat net de l'exercice	69 829	31 721
PASSIFS	1 068 878	1 166 369
I. Passifs non courants	469 488	525 985
A. Provisions	3 673	257
B. Dettes financières non courantes	448 735	500 407
a. Établissements de crédit	119 250	204 785
c. Autres	329 485	295 622
USPP	161 916	183 206
EUPP	165 966	111 092
Garanties reçues	1 603	1 324
C. Autres passifs financiers non courants	17 080	25 321
II. Passifs courants	599 390	640 384
A. Provisions	5 579	3 769
B. Dettes financières courantes	521 818	561 452
a. Établissements de crédit	44 327	69 392
c. Autres	477 491	492 061
Billets de trésorerie	455 500	325 000
Émissions obligataires / EUPP	15 000	161 978
Autres	6 991	5 083
C. Autres passifs financiers courants	5	15
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	44 947	38 386
b. Autres	44 947	38 386
E. Autres passifs courants	2 468	5 484
F. Comptes de régularisation	24 574	31 276
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 517 378	2 567 705

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Note sur les fonds propres statutaires

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Le lecteur est invité à se référer à la page 63 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

L'évolution des capitaux propres avant et après proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2017 se présente comme suit :

	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	a. Réserve légale (+)	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)
(en milliers €)							
CAPITAUX PROPRES au 31.12.16 (Avant affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	219 102	1 295	118 356
Affectation du résultat 2016 aux réserves					31 721		27 599
Solde de dividende de l'exercice 2016					- 23 021		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.16 (Après affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	227 802	1 295	145 955
Acompte sur dividende de l'exercice 2017							
Autres éléments du résultat global					357		
Transfert de la réserve légale					0	- 1 295	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.17 (Avant affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	228 159	0	145 955
Affectation du résultat 2017 aux réserves ¹					69 829		3 306
Solde de dividende de l'exercice 2017 ¹					- 21 998		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.17 (Après affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	275 990	0	149 261

1. Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 avril 2018.

c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
- 34 004	- 1 873	- 265	19 818	115 776	31 721	1 401 336
- 439	- 18 447			23 009		
				- 23 021		
- 34 444	- 20 321	- 265	19 818	115 764	-	
					- 66 250	
		357				
			1 295			
- 34 444	- 20 321	91	21 113	115 764	69 829	1 448 500
1 661	8 384			56 478		
				- 21 998		
- 32 782	- 11 937	91	21 113	150 243	-	

Notons également que les SIR's n'étant pas tenues de constituer une réserve légale, les réserves légales existantes au moment de l'entrée d'une société dans le régime SICAFI (puis SIR) sont transférées en réserve disponible sous la rubrique 'Autres réserves'.

Le tableau ci-dessous est présenté après allocation du résultat aux réserves.

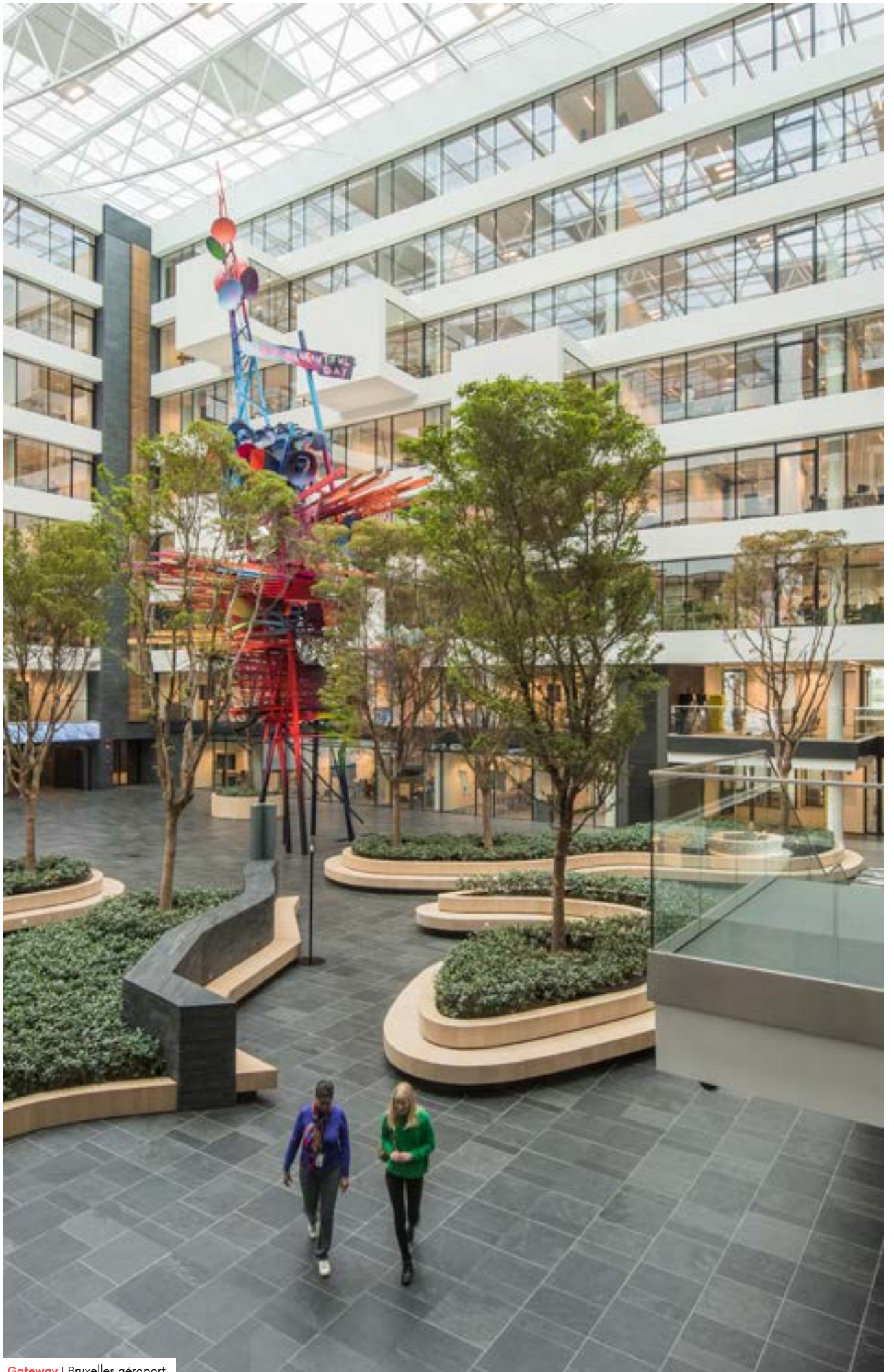
Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés (en milliers €)		31.12.17
ACTIF NET		1 448 500
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	371 627
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	733 884 ¹
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	149 261 ²
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 32 782
(+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	- 11 937 ³
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	91
(+)	Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		1 213 778
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE		234 3
Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR)		31.12.17
(en milliers €)		
RÉSULTAT NET		136 079
(+)	Amortissements	546
(+)	Réductions de valeur	352
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 179
(+/-)	Autres éléments non monétaires	17 274
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-21 525
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	56 842 ³
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		189 389
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice	40 366
(-)	Plus-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-40 366
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		-
TOTAL (A+B) X 80%		151 511
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)		-87 763
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		63 748

1. Le montant de 733.884 milliers € repris dans le calcul de l'article 617 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.758 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.

2. Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.

3. Y inclus la variation de la juste valeur de la dette USPP, compensée par les variations de la juste valeur des Cross Currency Swaps associés.

4. Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.



Gateway | Bruxelles aéroport

Facteurs de risques

TABLE DES MATIÈRES

181	—	Principaux risques liés au marché
183	—	Principaux risques liés au portefeuille immobilier
186	—	Principaux risques économiques et financiers
189	—	Principaux risques liés à la réglementation
190	—	Principaux risques opérationnels

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

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

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risques de concentration sectorielle et géographique		
<p>Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (67,38%¹ du portefeuille au 31 décembre 2017).</p> <p>→ « Rapport immobilier, en page 26 »</p>	<p>Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois, caractérisé, notamment, par la présence importante des institutions européennes et des activités qui y sont liées.</p>	<p>Stratégie d'investissement ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate (tout en évitant une trop grande concentration du portefeuille dans une seule zone ou un seul actif).</p> <p>Immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</p> <p>Silversquare @Befimmo permet d'attirer une nouvelle cible d'occupants potentiels : les indépendants et les plus petites entreprises.</p> <p>Mixité des fonctions dans les futurs projets de Befimmo (des bureaux dans un environnement ouvert à la multifonction).</p> <p>À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour 3 du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2017.</p> <p>→ « Mission et stratégie, en page 14 »</p>
Risques liés au vide locatif		
<p>Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande.</p> <p>La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque de la perte et/ou de la baisse de revenus ▪ Risque de réversion négative des loyers ▪ Risque de pression sur les conditions de 	<p>Diminution du taux d'occupation spot et une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.</p> <p>Sur une base annuelle au 31 décembre 2017, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,8 millions € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de 0,07 € sur la valeur intrinsèque par action et de 0,07% sur le ratio d'endettement.</p>	<p>Investissement dans des immeubles de qualité.</p> <p>Equipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients.</p> <p>Gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires.</p> <p>Ouverture à un nouveau segment du marché par le coworking, qui constitue également un atout pour l'immeuble.</p> <p>L'immeuble va s'intégrer dans la ville et devenir un écosystème ouvert sur son environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.</p>

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

<p>renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités</p> <ul style="list-style-type: none"> Risque de baisse de juste valeur des immeubles, etc. 	<p>Coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués.</p> <p>Ils sont estimés sur base annuelle pour l'année 2017 à -2,27 millions €, ce qui représente environ 1,59% du total des revenus locatifs.</p> <p>Charges plus élevées dans le cadre de la commercialisation des biens disponibles à la location.</p> <p>Baisse de la valeur des immeubles.</p>	<p>La pérennité des cash-flows dépend principalement de la sécurisation des revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie importante de son portefeuille immobilier puisse être louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multilocation, ce qui permet de répartir les risques locatifs.</p> <p>Au 31 décembre 2017, la durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance de Befimmo s'établit à 7,31 ans.</p> <p>Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A¹ à Bruxelles.</p>
Risques liés aux locataires		
<p>Risques liés à la défaillance financière de ses locataires.</p>	<p>Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu.</p> <p>Pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc.</p>	<p>Examen préalable de la santé financière des clients potentiels.</p> <p>Des garanties locatives sont exigées des locataires² du secteur privé.</p> <p>Application d'une procédure de suivi régulier des créances impayées est appliquée.</p>
Risque lié à l'évolution du marché		
<p>L'utilisation des surfaces de bureaux devient de plus en plus flexible. Les avancées technologiques entraînent un mouvement de transformation au sein des entreprises : d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel », à des environnements plus dynamiques.</p> <p>Les entreprises cherchent des environnements de travail modernes pour attirer les talents. Elles s'installent selon les Smart Ways of Working et passe à l'Activity Based Working.</p>	<p>Le ratio de nombre de m² utilisés par employé diminue et peut conduire à une diminution du taux d'occupation des immeubles.</p> <p>Les environnements de bureaux du modèle classique ne répondent plus aux attentes.</p> <p>Le business model du coworking est encore en développement.</p>	<p>Inscription de la Société dans ce nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs. Mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier. Des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. Joint-venture avec une société de coworking.

1. Bâtiment neuf (nouvelle construction ou rénovation lourde) répondant aux derniers standards environnementaux, techniques et d'agencement spatial (efficience des plateaux notamment). D'une manière générale, bâtiment neuf ou ayant moins de 5 ans.

2. Les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (68,65% au 31 décembre 2017), calculé sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2017, ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque lié à la juste valeur des immeubles		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 les segments de marché dans lesquels le nombre limité de transactions offre peu de points de comparaison aux experts, ce qui est dans une certaine mesure encore le cas pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (9,01%³ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges. 	<p>Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement⁴ et de LTV⁵ de la Société.</p> <p>Impact sur la capacité de distribuer un dividende⁶ au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions.</p> <p>Sur base des données au 31 décembre 2017, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -24,9 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -0,98 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,39% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,40% sur le ratio LTV.</p>	<p>Stratégie d'investissement ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate.</p> <p>Immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</p> <p>Rotation des experts indépendants prévu par la loi. Ils sont systématiquement informés de l'évolution de la situation des immeubles, en organisant, entre autres, des visites d'immeubles.</p>
Risques liés à une couverture d'assurance inadéquate		
Risque de survenance d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, affectant ses immeubles.	<p>Coûts de remise en état de l'immeuble affecté.</p> <p>Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu.</p>	<p>Immeubles couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée (en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf), ainsi que le coût des travaux, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.229,4 millions € au 31 décembre 2017.</p> <p>Immeubles couverts par une police de couverture contre le terrorisme.</p>
Risque de dégradation et d'obsolescence des immeubles		
Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence lié aux exigences croissantes (législatives, sociétales ou environnementales).	<p>Vacance locative.</p> <p>Investissements nécessaires pour rendre l'immeuble conforme aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.</p>	<p>Immeubles maintenus en bon état de fonctionnement et gardés à niveau en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux.</p> <p>Part importante des immeubles couverte par des contrats d'entretien du type « garantie totale »⁷.</p> <p>Au 31 décembre 2017, 85% du portefeuille consolidé est</p>

3. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

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

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

6. Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » en page 63 du Rapport.

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

		<p>ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».</p> <p>Suivi de près de l'évolution de la législation environnementale existante, anticipation de celle à venir et analyse des études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et outils de gestion dans ses projets de rénovation.</p> <p>Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, Befimmo utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.</p>
Risques liés à la réalisation de travaux		
<p>Risques de retard, de dépassement budgétaire, de dégradation de l'environnement et de problèmes d'organisation lors de la construction, du redéveloppement et de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille.</p> <p>Risque de faillite, de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par les entrepreneurs en charge de la réalisation des travaux.</p>	<p>Détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges</p> <p>Impact négatif sur réputation de la Société.</p>	<p>Un suivi technique, environnemental, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux.</p> <p>Contrats conclus avec les entrepreneurs qui prévoient différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.).</p> <p>Au niveau environnemental, des mesures spécifiques sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires.</p> <p>Un suivi du respect de ces mesures environnementales en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assessseurs BREEAM, etc.).</p> <p>Évaluation régulière des principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle des dettes sociales et fiscales des cocontractants.</p>
Risques environnementaux		
<p>Risques environnementaux en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO₂) et également de nuisances sonores.</p> <p>Risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est données et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a reçues.</p>	<p>Détérioration de l'environnement</p> <p>Coûts importants pour Befimmo</p> <p>Impact négatif de l'image de Befimmo auprès de ses parties prenantes.</p> <p>Dans certains cas, un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.</p>	<p>Approche responsable, par laquelle, depuis de nombreuses années, des actions nécessaires sont mises en œuvre afin de réduire l'impact environnemental des activités que la Société contrôle et qu'elle influence directement.</p> <p>Mise en place du Système de Gestion Environnementale (« SGE »), conforme à la norme ISO 14001 qui permet d'anticiper au mieux les risques environnementaux tant au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) qu'au niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.).</p> <p>Analyse réalisée de la performance environnementale et du potentiel d'amélioration du portefeuille, ainsi que du respect des exigences associées aux certifications obtenues.</p> <p>Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, Befimmo utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.</p> <p>→ « Rapport immobilier, en page 26 »</p>

Risque dans le cadre d'opérations de fusion, scission ou acquisition et de joint-venture		
Risque que la valeur de certains actifs ait été surestimée ou que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion des opérations de fusion, scission ou acquisition ou à l'occasion de joint-ventures.	Constat de la nécessité de réévaluer certains actifs ou d'acter certains passifs pourrait conduire à une perte économique pour la Société.	Prise de précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des exercices de due diligence complets (comptable, fiscal, etc.) sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou fusionnées pouvant conduire, le cas échéant, à l'obtention de garanties. Précautions similaires prises en cas de joint-ventures.
Risque lié à la copropriété		
Certains immeubles du portefeuille de Befimmo sont détenus en copropriété. Le régime des copropriétés, organisé par le Code civil, prévoit notamment que les décisions importantes dépassant la gestion courante de la copropriété, et qui concernent par exemple les travaux importants affectant les parties communes de l'immeuble, doivent être prises à des majorités spéciales. De plus, un copropriétaire ne peut jamais disposer, seul, d'un pouvoir vital majoritaire par rapport à tous les autres copropriétaires présents ou représentés.	Impact sur les délais de mise en œuvre de travaux importants ou la faisabilité même de certains projets, car les décisions importantes doivent faire l'objet de majorités qualifiées.	Limitation des actifs dans lesquels la Société se trouve dans une situation de copropriété.
Risques liés à la non-conformité des immeubles au regard de 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 qui leur seraient applicables.	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. La Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales. Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie pour non-respect de normes de sécurité). Une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.	Mise en place de procédures nécessaires (i) pour anticiper les nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire), (ii) pour vérifier la conformité des immeubles nouvellement acquis (due diligences techniques) et en portefeuille (fonction de product manager en charge de la conformité réglementaire, contrôles du respect des normes et réglementations, notamment, liées à l'environnement) et, (iii) pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management). Les locataires sont sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail-type.
Risque lié à l'entrée dans le marché du coworking		
	Rentabilité liée au succès de l'activité sous-jacente.	L'impact est limité sur Befimmo qui développe cette activité progressivement Partenariat avec une société ayant une grande expérience dans le coworking, qui met en œuvre les ressources nécessaires.

PRINCIPAUX RISQUES ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque d'inflation et de déflation		
<p>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.</p> <p>Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.</p>	<p>L'impact des adaptations des loyers peut être estimé à 1,4 million € sur une base annuelle (hors protection), par pourcent de variation de l'indice santé.</p>	<p>90,36%¹ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative, notamment 44,18% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 46,18% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 9,64%, ne prévoit pas de plancher.</p> <p>Accords contractuels mis en place dans les relations avec les entrepreneurs.</p>
Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt		
<p>Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.</p>	<p>Augmentation des charges financières et détérioration du résultat net et de l'EPRA earnings.</p> <p>Dans le contexte des taux d'intérêts actuel, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, impacte négativement les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS.</p> <p>Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.</p>	<p>Mise en place d'une politique de couverture du risque de hausse des taux d'intérêt, consistant à se financer à taux fixes sur une partie de l'endettement et à conclure des instruments financiers de type IRS ou option CAP et FLOOR sur une partie de l'endettement à taux variables.</p> <p>Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2017, un montant de dette de 831,4 millions € (représentant 84,1% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 157 millions €, est financé à taux variables mais est entièrement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR²).</p> <p>En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,6 million € (en base annuelle).</p> <p>Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2017, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,2 million € (en base annuelle).</p>
Risque lié à l'évolution des marges de crédit		
<p>Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges de financement évoluent en fonction de la perception du modèle économique de la Société et également en fonction des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite «</p>	<p>Une augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p>	<p>Répartition dans le temps de la maturité des financements et diversification de ses sources de financements.</p> <p>Optimisation de l'utilisation des financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).</p> <p>→ « Structure financière, en page 60 ». Veuillez également consulter le « Risque lié à l'évolution du rating de la Société, en page 187 ».</p>

1. Sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2017.

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

Bâle III » et « Bâle IV ») et du secteur des assurances (réglementation dite « CRD IV »).		
Risque de change		
Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour les investissements, les revenus et les financements. Elle a néanmoins mis en place, en mai 2012, un placement privé obligataire aux États-Unis et au Royaume-Uni (US Private Placement (USPP)) libellé en US Dollar et en Livre Sterling, avec des échéances en 2019 et 2020.	Détérioration du cours de change de l'Euro par rapport aux devises.	Compensation intégrale des fluctuations de cours de change sur les remboursements d'intérêts et de capital à réaliser par la Société par la couverture immédiate et complète des risques de change de transaction et de conversion par l'acquisition de contrats d'échange de devises (Cross Currency Swaps)
Risque lié à la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur		
La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.	Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2017, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -22,75 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de +21,94 millions €. La variation des cours de change Euro-US Dollar et Euro-Livre Sterling peut également impacter significativement la juste valeur de la dette USPP libellée en US Dollar et Livre Sterling.	La variation de la juste valeur comptable de la dette USPP est cependant largement compensée par une variation en sens opposé des Cross Currency Swaps (CCS), instruments de couvertures conclus simultanément au financement. L'impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à taux fixes peut être partiellement atténué par la combinaison d'instruments de couvertures (options et swaps). Au 31 décembre 2017, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture, y inclus la variation cumulée de la juste valeur de la dette USPP, s'élève à -10,14 millions €. Une partie de la dette de Befimmo (63,94%) est contractée à taux variables, ceci impliquant dès lors l'absence de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.
Risque lié à l'évolution du rating de la Société		
Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué actuellement par l'agence Standard & Poor's.	Une révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements et générerait, en cas de diminution du rating d'un cran, de BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,76 million €, sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2017. Impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.	Étude régulière des critères (ratios) conduisant à la détermination du rating de la Société et analyse de l'impact potentiel de ses décisions sur l'évolution de ce dernier, ainsi que l'évolution prévisionnelle de ces ratios.
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	Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Vente de certains actifs dans des conditions non optimales.	Mise en place d'une politique financière qui prévoit, notamment, la diversification des sources et des maturités de ses financements. Le pourcentage de son endettement assuré, au 31 décembre 2017, par des financements bancaires, auprès de 7 institutions, est de 66,5%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et divers placements privés en Europe).

<p>pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.</p>		<p>Au 31 décembre 2017, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 270,12 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement maintenir un montant défini de lignes confirmées non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois.</p> <p>→ « Structure financière, en page 60 »</p>
<p>Risque lié aux contreparties bancaires</p>		
<p>La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.</p>	<p>La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.</p>	<p>Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires et à travailler avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant ou présentant un risque acceptable. La Société est, au 31 décembre 2017, en relation d'affaires avec différentes banques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 856,9 millions € au 31 décembre 2017. Les banques assurant ces financements sont, par ordre alphabétique, Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof Petercam, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC ; ■ les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS. <p>Le modèle financier est basé sur un endettement structurel : la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,254 million € au 31 décembre 2017 par rapport à 0,2 million € au 31 décembre 2016.</p>
<p>Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement</p>		
<p>Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où la société ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants).</p> <p>Risque de pénalité s'il devait être mis fin anticipativement aux contrats.</p> <p>Lorsque la Société réalise une opération de financement sur un marché étranger, elle est exposée à des législations et des contreparties dont elle a une connaissance moindre.</p>	<p>La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la Société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales.</p>	<p>La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles de l'évolution de ces indicateurs et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions.</p>
<p>Risque lié au BREXIT</p>		
<p>Le 23 juin 2016, 51,8% de la population du Royaume-Uni a voté lors d'un referendum en faveur d'une sortie de leur pays de l'Union européenne. Le 29 mars 2017, le processus de sortie de l'Union Européenne a</p>	<p>Le BREXIT crée une volatilité sur les marchés financiers et une incertitude sur les relations futures entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne. Les opinions sur l'impact du BREXIT sont partagées, certains y voient un</p>	<p>Suivi de près de l'évolution de cette situation et renforcement de la prudence lors de la gestion des affaires.</p>

été enclenché par la première ministre Britannique. En application des traités européens, la sortie sera effective à l'issue d'une période de 2 ans, prévue pour l'organisation du processus de sortie et, le cas échéant, la discussion d'une nouvelle forme de partenariat.	risque. La situation d'incertitude pourrait de manière générale, avoir un impact sur la situation économique, et notamment réduire la liquidité sur les marchés financiers et immobiliers, et retarder ou remettre en cause certaines opérations financières ou immobilières, voire même affecter leur valeur.	
---	--	--

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque lié à la réglementation		
La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations (belges, européennes et internationales) de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière comptable, reporting, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.	Risque de mise en cause de la responsabilité de la Société, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi que risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.	Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). La Société fait également appel à des conseils externes.
Risques liés au statut de SIR		
Risque de non-respect du régime SIR. Risque de modifications futures défavorables de ce régime.	Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. Remboursement anticipé par déchéance du terme (« acceleration ») de crédits que la Société a contractés. Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient entraîner un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.	Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). La Société fait également appel à des conseils externes.

Régime fiscal

En tant que SIR, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014). Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR¹.

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

Risque de procédures judiciaires

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

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

Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire).

La Société fait également appel à des conseils externes.

PRINCIPAUX RISQUES OPERATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
<p>Risque opérationnel</p> <p>Risque de pertes ou de manque à gagner résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, de personnes, des systèmes ou d'événements extérieurs (fraude, catastrophe naturelle, erreur humaine, défaillance des systèmes d'information, cybercriminalité, etc.).</p>	<p>La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude, interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.</p>	<p>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</p> <p>Un plan de continuité d'activité a été défini et reprend des mesures permettant, en cas de crise et éventuellement de façon dégradée, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Il couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.</p> <p>Back-ups organisés, en fonction du type de données, selon différentes techniques (dédoublage des infrastructures, back-up en ligne journalier et sur cassette). Mesures prises pour gérer l'accès aux données de la Société. Support informatique externalisé assuré par deux partenaires avec lesquels un SLA (Service Level Agreement) a été convenu.</p>

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

Risque lié aux membres de l'équipe		
Risque de départ de certains membres « clés » du personnel.	La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.	<p>Attention particulière portée au bien-être des collaborateurs.</p> <p>Rémunérations conformes au marché.</p> <p>Importance accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe.</p> <p>Importance accordée au dialogue avec l'équipe.</p> <p>Processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.) mis en place.</p> <p>Befimmo anticipe autant que possible ses départs et veille à la transmission du savoir-faire.</p> <p>→ « L'équipe », en page 118 »</p>

Renseignements généraux

TABLE DES MATIÈRES

193	—	Identification
195	—	Capital social
196	—	Identité du fondateur de Befimmo SA
196	—	Statuts de Befimmo SA
196	—	Société Anonyme
196	—	Identité et qualifications des experts immobiliers
197	—	Structure du groupe
197	—	La SIR publique
198	—	La SIR institutionnelle
198	—	Profil type de l'investisseur
198	—	Déclarations
199	—	Responsabilité Sociétale et Environnementale

Identification

DÉNOMINATION

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

SIÈGE SOCIAL

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

Tél. : +32 (0)2 679 38 60

Le siège social peut être transféré par simple décision du Conseil d'administration en tout endroit en Belgique.

FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

CONSTITUTION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden D » par acte passé devant Maître Gilberte Rauçq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte Rauçq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte passé devant Maître Damien Hisette. Veuillez consulter le Rapport Financier Annuel de 2012 pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 27 septembre 2016. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : <http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe>.



www.befimmo.be

DURÉE

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Befimmo SA est immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0 455 835 167.

LIEU D'ENREGISTREMENT

Bruxelles.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 4 DES STATUTS)

La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;

- les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la Société ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- les actions de sicafi publiques ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet de Befimmo : <http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe>.
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.
- Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.
- Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge.

- Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge et dans deux quotidiens financiers de diffusion nationale. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales.
- Les avis financiers concernant Befimmo SA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.

 www.befimmo.be

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège social de Befimmo SA.

Capital social

CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à 371.627.206,35 €.

Il est représenté par 25.579.214 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

- 1°) 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;
- 2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1er, de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;
- 3°) 66.892.898,30 € pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 €.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à partir du 13 mai 2016. Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves.

Au 31 décembre 2017, le solde du capital autorisé s'élève à 297.301.776,71 €.

MODIFICATIONS DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2013

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2013. L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 50 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 31 décembre 2013	320 537 602,80	22 062 701
Au 25 novembre 2014	323 252 293,66	22 249 554
Au 16 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 31 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 15 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 31 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 27 septembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2017	371 627 206,35	25 579 214

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

Selon les notifications de transparence reçues, la structure de l'actionariat de Befimmo SA se présente comme suit :

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Ageas et sociétés liées	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium SA	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Total	25 579 214		100%

Ces données sont basées sur des déclarations de transparence ou sur les informations reçues de l'actionnaire. Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

Statuts de Befimmo SA

Les statuts coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site : <http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe>.

 www.befimmo.be

Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme.

Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meifree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA Axento, 100% de la SA Befimmo Property Services et 100% des actions de la SA Beway.

Identité et qualifications des experts immobiliers¹

Pour l'exercice 2017, Befimmo SA a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : M. Rod P. Scrivener (JLL- avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Pieter Paepen (CBRE - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

Les mandats des deux experts mentionnés ci-dessus arrivent à échéance le 31 décembre 2017.

Pour l'exercice 2017, Befimmo a également deux experts de réserve : M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA – rue Royale 97, 1000 Bruxelles) et M. Jean-Paul Ducarme (PWC- Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 110 du présent Rapport

Befimmo a confié, dans le cadre du renouvellement des mandats des experts immobiliers, à partir de l'exercice 2018, les expertises de son portefeuille à M. Rob Vaes (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Rod P. Scrivener (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et à M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA – rue Royale 97, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener aura la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces nouveaux mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, visant notamment à assurer une rotation des experts immobiliers évaluant le portefeuille. Cette nouvelle mission prendra cours à partir du 1^{er} janvier 2018, et ce pour les trois prochaines années, jusqu'au 31 décembre 2020.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Structure du groupe



Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento, société luxembourgeoise.

La SIR publique

Depuis 2014, Befimmo est une SIR. La Société Immobilière Réglementée poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et distribue une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- cotation boursière ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille immobilier ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- une diversification du risque : 20% maximum du patrimoine dans un seul ensemble immobilier ;
- une taxation à l'Impôt des Sociétés sur une base réduite, pour autant que les « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- un précompte mobilier² libératoire de 30% retenu lors du paiement du dividende ;

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

2. Taux de précompte mobilier applicable à partir du 1^{er} janvier 2017.

La SIR institutionnelle

Fedimmo SA et Beway SA (filiales à 100% de Befimmo SA) sont des SIR institutionnelles.

Les principales caractéristiques d'une SIR institutionnelle sont les suivantes :

- société contrôlée par une SIR publique ;
- actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende à hauteur de minimum 80% des « cash-flows » (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- détention d'au moins 25% par une SIR publique ;
- pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- soumise au contrôle de la FSMA.

Profil type de l'investisseur

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionariat peut être consultée ci-avant.

Déclarations

PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU

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

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le Rapport Financier Annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation.

Messieurs De Blicq et Carlier déclarent qu'à leur connaissance il n'y a pas d'omission de nature à altérer la portée des informations contenues dans ce Rapport.

DÉCLARATION CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS

Le Conseil d'administration de Befimmo SA déclare qu'à sa connaissance :

- aucun des Administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou publique n'a été exprimée ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de supervision ;
- aucun Administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre de l'organe d'Administration ;
- aucun Administrateur, qu'en cette capacité, n'a jamais été impliqué dans une faillite ou liquidation ;
- aucun contrat de travail ou de management n'a été conclu avec les Administrateurs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de ce qui est mentionné dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » page 107 du présent Rapport ;
- que les Administrateurs et membres de Comité de direction ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Laurent Carlier (200 actions) et de M. Benoît Godts (1.109 actions) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions Befimmo SA n'a été accordée ;
- qu'aucun lien de famille n'existe entre les Administrateurs.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS¹

Les experts immobiliers JLL et CBRE ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 20 mars 2018 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2017 et de son rapport sur les perspectives du 20 mars 2018.

Deloitte a accepté l'insertion de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 15 mars 2018.

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts JLL et CBRE ainsi que du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

L'ensemble des informations reprises dans le chapitre « Marchés immobiliers de bureaux » sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

Responsabilité Sociétale et Environnementale

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Personne de contact & Informations complémentaires

Emilie Delacroix – Head of CSR & Innovation
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Référence aux standards externes

Depuis de nombreuses années, Befimmo s'inscrit dans une tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI Standards (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS.

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des indicateurs EPRA se trouve à la page 75 de ce Rapport. L'index du contenu GRI se trouve à l'Annexe V de ce Rapport.

Période de reporting

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2017. Il fait suite au Rapport Financier Annuel de 2017. Le périmètre est figé au 31 décembre 2017.

Périmètre de reporting et modifications depuis le 1er janvier 2017

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2017 suite aux événements suivants : l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode ; les cessions des immeubles Liège-Digneffe et Ninove.

Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Axento SA et Beway SA. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en oeuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en oeuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

Vérification externe

Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Les données avec le symbole V ont fait l'objet d'un contrôle dans le cadre de cette mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve à l'Annexe VI de ce Rapport.

1. Veuillez consulter le chapitre « Gouvernance d'entreprise - Autres intervenants » à la page 109 et 110 du Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.

Content Index Service

Dans le cadre de son reporting GRI Standards, Befimmo a fait appel au Content Index Service auprès du GRI pour l'aider à améliorer l'exactitude dans l'index du contenu GRI et de s'assurer que celui-ci soit aligné au GRI-102-55. Ce service vise à améliorer la transparence du reporting GRI.

Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite à l'Annexe IV de ce Rapport.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties « Responsabilité Sociétale » du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- fiches explicatives des axes stratégiques ;
- politique de Responsabilité Sociétale (mars 2018) ;
- chapitre « Responsabilité Sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ;
- précédents Rapports Financiers Annuels ;
- certificat ISO 14001 ;
- certificats BREEAM ;
- réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes.

Annexes

TABLE DES MATIÈRES

202	—	Annexe I : Glossaire
208	—	Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers
209	—	Annexe III : Alternative Performance Measures
212	—	Annexe IV : Méthodologie
216	—	Annexe V : L'index du Contenu GRI
222	—	Annexe VI : Rapport d'Assurance limitée

Annexe I : Glossaire

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté royal relatif au Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Cette association professionnelle a été créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges (aussi connues sous le nom de Real Estate Investment Trusts belges ou BE-REITs). Son but est de représenter et de promouvoir les intérêts du secteur des REITs belges auprès des différentes parties prenantes.

BREAK

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breeam.com).

BREEAM DESIGN

Travaux de réhabilitation et de rénovation. L'extraction et l'utilisation des ressources pour créer des matériaux et produits lors de rénovations (et constructions) sont l'un des plus grands impacts environnementaux directs du secteur immobilier. L'empreinte écologique telles que la perte de biodiversité, les émissions à effet de serre et les déchets peut être efficacement réduite grâce au recyclage et à la dématérialisation.

La certification BREEAM, que Befimmo a implémenté systématiquement pour ses rénovations majeures, impose entre autres de tenir à jour des données concernant l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés. Mais c'est aussi au stade Design que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Tenir compte, dès la phase initiale, et ceci en concertation avec les architectes et les bureaux d'études, d'une approche éco-design assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

BREEAM IN-USE

La certification BREEAM In-Use concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001. C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci tant pour l'immeuble même (Asset) que pour la gestion de l'immeuble (Management).

Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de benchmarking corrects.

CAP

Instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) ET ASSIMILÉ

Les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Nord, et l'aéroport de Bruxelles.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre. L'organisation agit au nom de nombreux investisseurs représentant plus de US\$ 100 trillions d'actifs.

CODE 2009

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2009 remplace la version antérieure de 2004, il peut être consulté sur le site de GUBERNA (www.guberna.be/fr).

COLLAR

Combinaison d'instruments financiers dérivés constituée pour un emprunteur par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

DCF (DISCOUNTED CASH-FLOW)

Méthode d'actualisation de cash-flows.

DEALING CODE

Document reprenant les principales obligations légales et les procédures internes applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Résultat provenant des activités opérationnelles. Pour de plus amples informations, consultez la page 66 du présent Rapport. (Alternative Performance Measure)

EX-DATE

Date de détachement du coupon.

FLOOR

Instrument dérivé appartenant à la famille des options. La vente d'un FLOOR permet de toucher une prime, tout en renonçant à profiter, en tant qu'emprunteur, de la baisse des taux d'intérêt sous le niveau prédéfini (prix d'exercice ou strike). Voir également définition du COLLAR.

FLOTTANT (FREE FLOAT)

Pourcentage des actions détenu par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles Befimmo n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par Befimmo ou ses filiales.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde (www.globalreporting.org).

HINTERLAND ÉCONOMIQUE

Bruxelles, Bruxelles décentralisé et périphérie de Bruxelles.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IBGE (BRUXELLES ENVIRONNEMENT)

Autorité de la Région de Bruxelles-Capitale en charge de la protection de l'environnement (www.environnement.brussels/).

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

ISO 14001

Norme internationale de gestion environnementale qui définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

JUSTE VALEUR

La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

LOI DU 6 AVRIL 2010

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LOI DU 22 OCTOBRE 2017

Loi portant des dispositions légales diverses, modifiant la loi du 12 mai 2014.

LTV (LOAN-TO-VALUE)

$LTV = [(dettes\ financières\ nominales - trésorerie) / juste\ valeur\ du\ portefeuille]$. (Alternative Performance Measure)

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités). (Alternative Performance Measure)

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

NIVEAU E

Niveau de consommation d'énergie primaire d'un immeuble.

NIVEAU K

Niveau global d'isolation thermique primaire d'un immeuble.

PEB (PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT)

Indice, issu de la Directive européenne 2002/91/CE, exprimant la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PLACEMENT PRIVÉ

Levée des fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

POURCENTAGE DE DISTRIBUTION (PAY-OUT RATIO)

Pourcentage de distribution calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

PURE PLAYER

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

RATING

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

RATIO DE COUVERTURE

(Dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

[Passifs – provisions – autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) – passifs d'impôts différés – comptes de régularisation]/[total de l'actif du bilan – instruments de couverture autorisés, comptabilisés à l'actif du bilan]. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

RECORD DATE

Date d'arrêté à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.

RÉSULTAT NET

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org/be/).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (SYSTÈME DE GESTION ENVIRONNEMENTALE)

Cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en oeuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analysé et évalué.

SICAFI

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier. Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

SWAPTION

Option négociée sur un interest rate swap. Elle donne le droit de contracter un call swaption, permettant d'entrer dans un IRS « payant », ou un put swaption, pour lequel la contrepartie peut forcer Befimmo à entrer dans un IRS « payeur ».

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be/fr/home/).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS JUSQU'À LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX JUSQU'À LEUR ÉCHÉANCE FINALE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS

Le total annualisé des loyers contractés en cours à la date de clôture, ceux-ci ne tenant compte ni des gratuités en cours ni des loyers des baux dont la date de prise en cours est postérieure à la date de clôture considérée.

LOYER POTENTIEL

Le loyer contractuel brut en cours tel que défini ci-dessus, augmenté de la valeur locative estimée des surfaces non occupées à la date de clôture.

RENDEMENT BRUT COURANT DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT POTENTIEL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre le loyer potentiel et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT COURANT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles de placement.

RÉVERSION DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le potentiel de révision des loyers du portefeuille d'immeubles disponibles à la location par rapport à la valeur locative estimée dudit portefeuille, exprimé en pourcentage et calculé selon la formule : $1 - \frac{\text{loyer potentiel}}{\text{valeur locative estimée}}$ où le rapport entre le loyer potentiel des immeubles disponibles à la location et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location

TAUX D'OCCUPATION SPOT DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

Annexe III : Alternative Performance Measures

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	Rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' de laquelle sont soustraits les dépréciations éventuelles du goodwill (impairment).	Permet la comparabilité de la rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' entre les prévisions et le réalisé. Les dépréciations éventuelles du goodwill n'étant pas budgétées.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
Résultat immobilier net	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' auquel est ajouté la rubrique XVI 'Résultat sur vente d'immeubles de placement'.	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	Le 'Résultat financier' duquel sont soustraits la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et les éventuelles plus ou moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers (i.e. close-out costs).	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le 'Résultat net' duquel sont soustraits la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' et la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'.	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus locatifs des immeubles disponibles à la location à un périmètre constant durant deux périodes consécutives.
Loan-to-value (« LTV »)	Les dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. 'Trésorerie et équivalents de trésorerie', divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. 'Immeubles de placements' et II.A. 'Actifs détenus en vue de la vente'. Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts.	Présente le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Coût moyen (annualisé) de financement	Les intérêts payés, 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 €)	31-12-17	31-12-16
Intérêts payés	20 661	24 212
Intérêts payés annualisés (A)	20 661	24 212
Dettes financières nominales annualisés (B)	993 650	1 072 370
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,08%	2,26%

Loan-to-value

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
Dettes financières nominales (A)	988 393	1 063 413
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	254	153
I. C. Immeubles de placement (D)	2 494 360	2 511 658
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 494 360	2 511 658
Loan-to-value (A-B)/C	39,61%	42,33%

Résultat locatifs net en « Like-for-Like »

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
Résultat locatif net (A)	142 431	137 037
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	8 010	3 530
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	1 008	2 155
Résultat locatifs net en « Like-for-Like » (A-B-C)	133 414	131 352

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

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
Résultat net (A)	136 070	90 406
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	13 429	21 121
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	5 186	-19 112
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	117 455	88 397

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

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
Résultat financier (A)	-14 564	-41 243
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	5 186	-19 112
Moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers : close-out costs (C)	-	-
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)	-19 750	-22 131

Résultat immobilier net

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	117 048	111 738
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	21 798	1 154
Résultat immobilier net	138 846	112 892

Marge opérationnelle

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	117 048	111 738
Résultat locatif net (B)	142 431	137 037
Marge opérationnelle (A/B)	82,2%	81,5%

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

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-1 252	- 596
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	-1 252	- 596

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31-12-17	31-12-16
IV. Récupération de charges immobilières	6 364	5 727
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	30 122	29 932
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	-28 166	-28 421
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1 661	253
IX. Frais techniques	-10 758	-8 526
X. Frais commerciaux	-1 055	-1 558
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 270	-4 049
XII. Frais de gestion immobilière	-2 728	-2 592
XIII. Autres charges immobilières	-5 101	-5 024
Charges immobilières nettes	-11 932	-14 257

Annexe IV : Méthodologie

ÉNERGIE DIRECTE (GAZ ET MAZOUT), ÉNERGIE INDIRECTE (ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAU DE CHALEUR), EAU, ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Pour son reporting extra-financier 2017, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo de façon consolidée.

Befimmo estime en effet que même si son niveau de maîtrise et son influence sur les immeubles de son portefeuille loué à la Régie des Bâtiments sont limitées compte tenu la majorité des travaux récurrents ainsi que la gestion opérationnelle des immeubles incombe à cette dernière il convient d'aligner ses engagements en matière de développement durable sur l'ensemble de son portefeuille.

REMARQUES GÉNÉRALES

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la parution du dernier Rapport Financier Annuel ont été, après vérification, intégrées aux données déjà publiées. Ceci pourrait expliquer des éventuelles différences avec les publications précédentes.

Des adaptations mineures ont également été apportées aux données dans un souci d'amélioration de la qualité et de l'exactitude des données consolidées du reporting extra-financier à savoir notamment :

- la vérification et la mise à jour des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO₂e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion utilisés dans le cadre du reporting lié aux déchets ;
- la vérification de l'exactitude et la mise à jour des données tarifaires des contrats de fourniture d'énergie utilisées dans le cadre du calcul des économies financières réalisées grâce aux économies d'énergie ;
- la modification – adaptation éventuelle de certaines surfaces suite à des travaux et/ou des remesurages ;
- la correction de données historiques manquantes ou erronées, notamment suite à la réception de note de crédit ou factures de régularisation pour l'énergie et l'eau ;
- l'adaptation de la clé de répartition commun / privatif sur base de données éventuelles de sous comptage.

INTERPRÉTATION DES DONNÉES DES TABLEAUX DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL

Befimmo maintient sa volonté de segmenter son reporting en fonction de la taille des immeubles en différenciant les bâtiments de [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²], [>10.000 m²]. Cette approche lui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2015 à 2017) sont publiés sur le site de la Société.

	SURFACE TOTALE HORS SOL			
	2014	2015	2016	2017
Immeubles 1 – 5 000 m ²	187 795	176 593	178 053	176 777
Immeubles 5 001 – 10 000 m ²	145 379	145 379	138 600	131 947
Immeubles > 10 000 m ²	579 795	614 288	571 575	623 303
Total (m ²)	912 968	936 259	888 228	932 027 ¹

GESTION DES DONNEES DE CONSOMMATIONS

L'ensemble des données et informations disponibles et liées à la consommation d'énergie sont obtenues via (i) les gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergie, (ii) les sociétés de maintenance, (iii) le télémonitoring des consommations et (iv) le gérant interne.

Le télémonitoring couvre aujourd'hui 75% de la surface des immeubles du portefeuille. Les données récoltées couvrent généralement la totalité des consommations (eau, gaz et électricité). Cette centralisation des données et l'accès en ligne en temps réel à ces dernières permet, d'une part, d'identifier à distance d'éventuelles anomalies de fonctionnement des installations techniques permettant de prendre immédiatement les actions correctives nécessaires et, d'autre part, d'évaluer la performance énergétique de chaque immeuble en pointant les futurs investissements prioritaires à envisager.

1. Les surfaces des immeubles vendus au cours de l'année 2017 sont incluses dans la surface totale du portefeuille utilisée dans le cadre du reporting environnemental.

En ce qui concerne la gestion des données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle maîtrise elle-même le contrat de fourniture d'énergie. En ce qui concerne les immeubles pour lesquels Befimmo n'est pas titulaire des contrats d'approvisionnement, la Cellule Technique Environnementale sollicite directement les locataires pour obtenir les données de consommations et/ou le renouvellement des mandats nécessaires à l'obtention des données via les gestionnaires de réseaux. Cette démarche est également appliquée systématiquement pour tout nouveau locataire notamment lors de la signature du bail.

En 2017, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles qui permettent d'anticiper les consommations à venir sont basés sur la signature énergétique du bâtiment et sur les horaires de fonctionnement. Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

Pour son reporting 2017 Befimmo a choisi de communiquer l'ensemble des données dont elle dispose tenant compte que pour une partie des immeubles son niveau de maîtrise est limité et que les données de consommation et/ou de production ne sont pas toujours accessibles ou disponibles.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'INCERTITUDE DES DONNÉES

Befimmo est consciente que le niveau de précision et de fiabilité des données qu'elle utilise dans le cadre de la surveillance de la performance environnementale de son portefeuille sont directement liés à la qualité des informations reçues, à l'imprécision des moyens de comptages, du transfert partiel ou erroné de l'information, des données parasites, de l'imprécision des facteurs de conversion, des erreurs de lecture, des données manquantes et notamment au degré d'incertitude des instruments de mesure présents dans ses immeubles.

En 2017 elle a renforcé et développé ses exigences de choix, de pose, d'entretien et de remplacement préventif des équipements de mesures présents dans ses immeubles en vue de minimiser les risques de pertes et de distorsion d'informations.

PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Le périmètre de reporting est exprimé en pourcentage et est établi sur base du rapport entre la surface concernée par les données obtenues et la surface totale du portefeuille pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition.

Les surfaces mentionnées au-dessus de chaque tableau correspondent aux surfaces des immeubles en activité durant l'année de reporting.

LE CALCUL À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le calcul à périmètre constant (Like-for-Like [Lfl]), exprimé en pourcentage de différence d'une année à l'autre, permet d'apprécier l'évolution dans le temps d'un indicateur. En effet, par l'exclusion des variations liées aux changements de périmètre (rénovation majeure, acquisition et vente), il est possible d'analyser, de comparer et d'expliquer les résultats obtenus par rapport aux objectifs annoncés. Toutefois, il faut préciser que le calcul à périmètre constant ne tient pas compte des variations d'occupation des immeubles.

LE CALCUL DES CONSOMMATIONS SPÉCIFIQUES (KWH/M² ET LITRES/M²)

Afin de garantir une certaine cohérence des consommations spécifiques et de s'assurer que celles-ci soient bien représentatives, certains immeubles sont écartés du périmètre uniquement pour le calcul des consommations spécifiques. C'est le cas :

- des immeubles en travaux ou en rénovation ;
- des immeubles à destination autre que bureaux (pour 2017, une partie d'un immeuble qui héberge une piscine intérieure/fitness, un bâtiment abritant exclusivement des douches et un bâtiment de services ont été exclus) ;
- des immeubles ayant des données de consommation incomplètes ;
- des immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%² (calculé sur base de l'historique trimestriel d'occupation et sur base de la surface occupée).

2. Sur base du contrat des baux de longue durée avec la Régie des Bâtiments, le taux d'occupation des immeubles Befimmo est considéré à 100%. Il se peut néanmoins qu'en certaines occasions particulières, ce taux ne reflète pas l'occupation réelle de l'immeuble et que les chiffres annoncés dans ces quelques cas ne soient pas représentatifs.

En ce qui concerne le calcul de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre GRI-305-4 sont exclus du périmètre de reporting :

- tous les immeubles en travaux, achetés et/ou vendus en cours d'année ;
- les immeubles dont le taux d'occupation est inférieur à 50% ;
- les immeubles pour lesquels les données de consommations sont partielles et/ou manquantes.

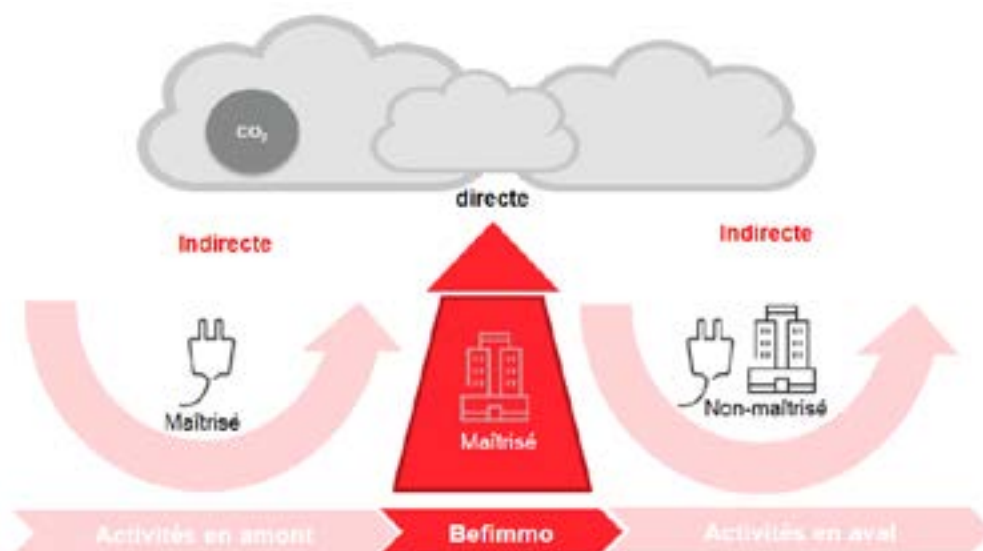
Les valeurs d'émissions obtenues constituent le numérateur lequel est divisé par le total des surfaces des immeubles repris dans le périmètre.

REPORTING DES ÉMISSIONS DE CO₂e ET FACTEURS D'ÉMISSIONS

En matière de reporting des émissions de CO₂e liées à ses activités Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol¹ (GHG Protocol). Cette méthode de comptabilité internationale est la plus utilisée par les dirigeants gouvernementaux et les entreprises pour comprendre, quantifier et gérer les émissions de gaz à effet de serre.

Pratiquement Befimmo distingue les émissions suivant le schéma ci-dessous à savoir les émissions :

- directement maîtrisées liées au chauffage des immeubles (gaz, mazout) ;
- indirectement maîtrisées et liées à l'utilisation d'électricité d'installations sous contrôle (parties communes des immeubles) ;
- indirectement non maîtrisées et liées à l'utilisation d'électricité d'installations non contrôlées (parties privatives des immeubles).



Par ailleurs, les calculs des émissions de CO₂e sont revus et adaptés, y compris pour les données historiques, en fonction des nouvelles informations communiquées par les locataires concernant leurs contrats de fourniture d'énergie privative.

En ce qui concerne le calcul des émissions de CO₂e indirectes non maîtrisées, c'est-à-dire liées à l'utilisation par les installations privatives d'électricité non verte ou de source non identifiée/confirmée de ses locataires, Befimmo utilise le facteur d'émission fourni et mis à jour par l'IEA (International Energy Agency).

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO₂e (g CO₂e/kWh)

TYPE	2014	2015	2016	2017
Gaz ²	188	188	188	188
Electricité non verte Belgique ³	199	225,8	225,8	225,8
Electricité non verte Luxembourg ³	306	281	281	281
Electricité verte	0	0	0	0
Réseau de chaleur ⁴	43	43	43	43

1. www.ghgprotocol.org

2. Source : Engie Electrabel.

3. Source : IEA (International Energy Agency).

4. Source : Ville de Luxembourg.

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO₂e (Kg CO₂e/litre) (Kg CO₂e/km)

TYPE	2014	2015	2016	2017	UNITÉS
Diesel	2,662	2,662	2,511	2,511	kg CO ₂ e/litre
Essence	2,425	2,425	2,264	2,264	kg CO ₂ e/litre
Avion (vol courte distance) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO ₂ e/km
Avion (vol courte distance) business	n.a.	n.a.	n.a.	0,468	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance) business	n.a.	n.a.	n.a.	0,477	kg CO ₂ e/km
Train	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO ₂ e/km

NON APPLICABLE

La mention « n.a. », utilisée à plusieurs reprises dans les tableaux d'analyse de données, signifie « non applicable ».

Cette mention s'applique :

- lorsqu'un bâtiment ne figure pas dans le portefeuille à la date du reporting ;
- lorsque les données ne sont pas disponibles ;
- pour le périmètre relatif à la production d'énergie renouvelable, qui n'est pas mesuré.

De façon générale,

- dans les quelques cas où les consommations communes et privées n'ont pu être obtenues séparément, l'hypothèse de répartition à 40/60 entre surfaces communes et surfaces privées prise en 2012 est confirmée et maintenue pour les années 2014 à 2017 ;
- les données de consommations électriques privées émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats d'énergie propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « énergie non verte ».

Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme verts et se voient appliquer un taux d'émission de CO₂e de zéro.



Annexe V : L'index du Contenu GRI¹

Vu l'inexistence de la traduction officielle des GRI Standards au moment de la rédaction du Rapport Financier Annuel 2017, l'Index du Contenu GRI est maintenu dans sa langue source, c.-à-d. l'anglais.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ²	SDG
GRI 101: Foundation 2016				
	1. Organizational profile			
	102-1 Name of the organization	193		
	102-2 Activities, brands, products, and services	3,16		
	102-3 Location of headquarters	193		
	102-4 Location of operations	3,14,26,27,42		
	102-5 Ownership and legal form	192		
	102-6 Markets served	14,26,27,32,42		
	102-7 Scale of the organization	30,33,42,120,130	CS ³	
	102-8 Information on employees and other workers	120		8
	102-9 Supply Chain	17,46 Dialogue		
	102-10 Significant changes to the organization and its supply chain	22,76,199		
	102-11 Precautionary principle or approach	47 CSR policy		
	102-12 External initiatives	10 Dialogue		
	102-13 Membership of associations	Dialogue		
	2. Strategy			
	102-14 Statement from senior decision maker	5		
	102-15 Key impacts, risks, and opportunities	14,20,183,189,190		
	3. Ethics and integrity			
	102-16 Values, principles, standards, and norms of behavior	15,108,122,124		16
	102-17 Mechanisms for advice and concerns about ethics	108,111,114,190		16
	4. Governance			
	102-18 Governance structure	89,107		
	102-19 Delegating authority	20,96,107 Strategic axes		
GRI 102: General Disclosures 2016	102-20 Executive level responsibility for economic, environmental, and social topics	107		
	102-21 Consulting stakeholders on economic, environmental, and social topics	18,20		16
	102-22 Composition of the highest governance body and its committees	75,88		5,16
	102-23 Chair of the highest governance body	88,95		16
	102-24 Nominating and selecting the highest governance body	95		5,16
	102-25 Conflicts of interest	111,112		16
	102-26 Role of highest governance body in setting purpose, values, and strategy	96,107		16
	102-27 Collective knowledge of highest governance body	107,124		4
	102-28 Evaluating the highest governance body's performance	96,107		
	102-29 Identifying and managing economic, environmental, and social impacts	18,20,98,108		16
	102-30 Effectiveness of risk management processes	98,108		
	102-31 Review of economic, environmental, and social topics	108		
	102-32 Highest governance body's role in sustainability reporting	107		
	102-33 Communicating critical concerns	107,114,125		
	102-35 Remuneration policies	98,102		
	102-36 Process for determining remuneration	98,102		
	102-37 Stakeholders' involvement in remunerations	98		16
	5. Stakeholder engagement			
	102-40 List of stakeholder groups	19 Dialogue		
	102-41 Collective bargaining agreements	120		8
	102-42 Identifying and selecting stakeholders	19,20 Dialogue		
	102-43 Approach to stakeholder engagement	19,20,119 Dialogue		
	102-44 Key topics and concerns raised	19,20,119 Dialogue		

1 Pour de plus amples informations concernant les GRI Standards, veuillez consulter le site officiel du GRI: <https://www.globalreporting.org>.

2 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

3 Vérification externe uniquement pour l'« État consolidé de la situation financière » (Rapport Financier Annuel 2017, Rapport du Commissaire page 172).

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 102: General Disclosures 2016	6. Reporting practice			
	102-45 Entities included in the consolidated financial statements	2,117 All entities are included.		
	102-46 Defining report content and topic boundaries	19,20 Stakeholders and CSR policy		
	102-47 List of material topics	18,19,20		
	102-48 Restatements of information	199,212		
	102-49 Changes in reporting	18,20,199 Stakeholders and CSR policy		
	102-50 Reporting period	199		
	102-51 Date of most recent report	199		
	102-52 Reporting cycle	199		
	102-53 Contact point for questions regarding the report	199,225		
	102-54 Claims of reporting in accordance with the GRI Standards	2,21,199 This report has been prepared in accordance with the GRI Standards: Core option. GRI Reporting		
	102-55 GRI content index	216 GRI Reporting		
102-56 External assurance	199			
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		
	103-2 The management approach and its components	18,19,20,21 Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		16
	103-3 Evaluation of the management approach	18,19,20,21 Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
TOPIC-SPECIFIC STANDARDS (MATERIAL TOPICS)				
GRI 200: ECONOMIC STANDARD SERIES				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Direct economic value generated and distributed	56,129	☑ ² 8
	201-2	Financial implications and other risks and opportunities due to climate change	164	☑ ² 8,13
	201-3	Defined benefit plan obligations and other retirement plans	164	☑ ²
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 205: Anti-Corruption 2016	205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	100%	16
	205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	There were no incidents of corruption over the past fiscal year.	16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 206: Anti-Competitive Behavior 2016	206-1	Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices	There were no legal actions for anti-competitive behaviour, anti-trust or monopoly practices during the fiscal year.	16
GRI 300: ENVIRONMENTAL STANDARD SERIES				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energy consumption within the organization	49,75,126 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-2	Energy consumption outside the organization	49,75 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-3	Energy intensity	49,75,126 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-4	Reduction of energy consumption	49,75 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-5	Reduction in energy requirements of products and services	49,75 Use of resources	☑ 7,8,12,13
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 303: Water 2016	303-1	Water withdrawal by source	50,75 Use of resources	☑ 6
	303-3	Water recycled and reused	50,75 Use of resources	☑ 6,7,12

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.





2 Ces chiffres ont été audités par le Commissaire (Rapport Financier Annuel 2017, Rapport du Commissaire page 172).

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 305: Emissions 2016	305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions	48,75,126,127 Use of resources	☑	3,12,13
	305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	48,75 Use of resources	☑	3,12,13
	305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions	48,75,126 Use of resources	☑	3,12,13
	305-4 GHG emissions intensity	48,75,212 Use of resources	☑	12,13
	305-5 Reduction of GHG emissions	48,75 Use of resources	☑	12,13
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 306: Effluents and Waste 2016	306-2 Waste by type and disposal method	52,75 Use of resources	☑	3,6,12
	306-5 Water bodies affected by water discharges and/or runoff	Waste water is discharged into public sewers.	☑	6,15
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 307: Environmental Compliance 2016	307-1 Non-compliance with environmental laws and regulations	There were no fines for non-compliance over the past fiscal year.		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308-1 New suppliers that were screened using environmental criteria	0% Use of resources		
	308-2 Negative environmental impacts in the supply chain and actions taken	0% 46 Use of resources		

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 400: SOCIAL STANDARD SERIES				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 401: Employment 2016	401-1	New employee hires and employee turnover	75,120	5,8
	401-2	Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees	75,120	8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-2	Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities	75,120,123	3,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Average hours of training per year per employee	75,124	4,5,8
	404-2	Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	123,124	8
	404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	100% 75	5,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 405: Diversity and Inclusion 2016	405-1	Diversity of governance bodies and employees	75,121	5,8
	405-2	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	75,120	5,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Incidents of discrimination and corrective actions taken	There were no cases of discrimination over the past fiscal year.	5,8,16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 413: Local Communities 2016	413-1	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	29,123 Integration into the city	

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-1 New suppliers that were screened using social criteria	0% Dialogue		5,8,16
	414-2 Negative social impacts in the supply chain and actions taken	0% Dialogue		5,8,16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 416: Customer Health and Safety 2016	416-1 Assessment of the health and safety impacts of product and service categories	29		
	416-2 Incidents of non-compliance concerning the health and safety impacts of products and services	29		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	417-1 Requirements for product and service information and labeling	53		12
	417-3 Incidents of non-compliance concerning marketing communications	0 Setting an example		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 419: Socioeconomic Compliance 2016	419-1 Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area	There were no sanctions over the past fiscal year.		16
Environment				
CRE1: Building Energy Intensity 2016		49,75 Use of resources		7,8,12,13
CRE2: Building Water Intensity 2016		50,75 Use of resources		6,12,13
CRE3: Greenhouse gas emissions intensity from buildings 2016		48,75 Use of resources		12,13
Product Responsibility				
CRE8: Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment 2016		53,75 Use of resources		12

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

Annexe VI : Rapport d'Assurance limitée

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT EXPRIMANT UNE ASSURANCE LIMITÉE SUR CERTAINS INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX PUBLIÉS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL DE BEFIMMO SA AU 31 DÉCEMBRE 2017

A l'attention du Conseil d'administration

En notre qualité d'auditeur indépendant et en réponse à la demande qui nous a été faite, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux (« les Données ») mentionnés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2017 (« le Rapport Financier Annuel ») et établis conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » GRI - Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3^e version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III. Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux¹ présentés aux pages 75 et 126 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relative à l'année 2017 et couvrant les indicateurs environnementaux des bâtiments de Befimmo SA, y compris des filiales Fedimmo SA, Axento SA et Beway SA. L'assurance limitée a été effectuée sur les données obtenues par Befimmo SA et retenues dans le périmètre de reporting du Rapport Financier Annuel. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des indicateurs présentés ou toute autre information reprise dans la partie « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier Annuel.

Responsabilité du Conseil d'administration

Les Données, les informations y faisant référence et présentes dans le Rapport Financier Annuel ainsi que la déclaration que le rapport adhère aux lignes directrices de l'initiative « Global Reporting Initiative » GRI -Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3^e version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III énoncées dans la partie « Responsabilité Sociétale », relèvent de la responsabilité du Conseil d'administration de Befimmo SA.

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées à la préparation des Données, la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, la responsabilité du Conseil d'administration comprend également la définition, la mise en place et le suivi de systèmes et procédures appropriés permettant la préparation des Données.

Les choix réalisés par le Conseil d'administration, la portée du chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Annuel Financier et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 212 à 215 du Rapport Financier Annuel.

Nature et étendue des travaux

Notre responsabilité est d'exprimer, sur base de nos travaux, un avis indépendant sur les Données. Notre rapport a été conçu conformément aux termes décrits dans notre lettre de mission.

Nous avons effectué nos travaux selon la norme ISAE 3000 « Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information ».

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons, pour les Données identifiées ci-dessus :

- Evalué et testé la conception et le fonctionnement des systèmes et des processus utilisés pour la collecte de données, le classement, la consolidation et la validation, et ce pour les méthodes utilisées pour le calcul et l'estimation des indicateurs environnementaux, gouvernance, et sociaux de 2017 marqués d'un symbole ✓ aux pages 75 et 126 du Rapport Financier Annuel;
- Mené des entretiens avec les personnes responsables;
- Inspecté, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes et mené des tests de cohérence sur la consolidation de ces données.

1. Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Conclusion

Sur la base de nos travaux, tels que décrits dans ce Rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données relatives à Befimmo SA, identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux¹ présentés aux pages 75 et 126 du Rapport Financier Annuel ont été établies conformément aux lignes directrices du GRI-Standards, EPRA sBPR (3^e version, septembre 2017) et GHG protocol.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants:

- Pour les certificats BREEAM In-Use, la date d'expiration a été dépassée dans la plupart des cas. Ces certificats expirés ont été déclarés en tant que certification active. Aucun processus de recertification de ces bâtiments n'a été initié.

Zaventem, le 15 mars 2018

L'auditeur indépendant

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

CONTACT

Befimmo SA
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
TVA : 0455 835 167
Tél. : +32 (0)2 679 38 60
contact@befimmo.be

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Caroline Kerremans
Head of IR & Communication
Email : c.kerremans@befimmo.be

PHOTOS

Jean-Michel Byl

CRÉATION

MINALE DESIGN STRATEGY - Communication Agency
L'équipe de Befimmo

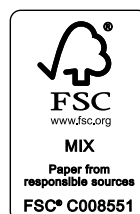
RÉALISATION

CHRIS - Communication Agency
L'équipe de Befimmo

TRADUCTIONS

Ce Rapport Financier Annuel a été rédigé en français.
En cas d'incohérence entre la version française
et ses traductions, la version française prévaudra.
Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar
in het Nederlands.
This Annual Financial Report is also available in
English.

IMPRESSION





Befimmo SA

Siège social :
Chaussée de Wavre 1945,
1160 Bruxelles

Registre des Personnes
Morales (RPM) :
0 455 835 167

Tél. : +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be
www.befimmo.be