

CREATING
VALUE IN
REAL ESTATE
SINCE 1995



BUILDING STORIES STORIES OF BUILDINGS

BEFIMMO
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015

YEARS

2003

- Acquisition de l'immeuble Poelaert

2001

- Absorption de la Sicafi CIBIX SCA

1998

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

1997

- Absorption du groupe Prifast

1995

- Naissance de Befimmo et introduction en bourse

2007

- Augmentation de capital de 261,2 millions €

2008

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

2009

- Augmentation de capital de 166,6 millions €
- Première communication selon le Global Reporting Initiative (GRI)

Rapport Financier Annuel sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés au 31 décembre 2015, présenté à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2016 et arrêté par le Conseil d'administration le 26 février 2016. 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.

Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans le mouvement vers la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de Responsabilité Sociétale – visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information – en souscrivant aux EPRA reporting guidelines et aux lignes directrices GRI-G4¹.

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 210.

@ www.befimmo.be

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

GRI-G4

Cette icône fait référence aux lignes directrices GRI-G4. L'index du contenu GRI est publié sur le site internet de la Société (http://www.befimmo.be/sites/default/files/mce/publications/2015/gri_fr_2015.pdf).

1. www.globalreporting.org

2010

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

2011

- Acquisition des actions de la SA Ringcenter (Pavilion)
- Prix du « 2011 BREEAM Award Category Europe offices » pour le projet Froissart
- Première certification PEB (Performance Énergétique des Bâtiments)

2012

- Transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme
- Première certification BREEAM Post Construction & In-Use
- Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2012 » pour le projet WTC IV

2013

- Intégration des activités du property management
- Acquisition et fusion de la SA Blue Tower Louise
- Apport en nature de l'immeuble AMCA par AXA Belgium SA
- Recertification ISO 14001 du Système de Gestion Environnementale (SGE)
- Réalisation de la matrice de matérialité de Befimmo
- Première communication selon les nouvelles lignes directrices du GRI-G4

2014

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

2015

- Befimmo célèbre ses 20 ans
- Acquisition de l'immeuble Gateway (Bruxelles aéroport), loué pour 18 ans à Deloitte
- Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour le Rapport Financier Annuel 2014 (depuis 2010)



BUILDING STORIES. STORIES OF BUILDINGS.

Depuis 20 ans, Befimmo pratique son métier avec vision et expertise mais également avec passion. Cette passion est celle d'une équipe engagée qui développe et gère d'ambitieux projets immobiliers.

Les immeubles et les personnalités se croisent et leurs histoires se rencontrent. Alors... Qui mieux que nos équipes pour retracer, à travers leurs « coups de cœurs », l'histoire de Befimmo ?

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

Befimmo est un opérateur immobilier développant une stratégie de spécialiste (« pure player ») en immeubles de bureaux situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg. Son portefeuille, d'une valeur de l'ordre de 2,4 milliards €, comprend une centaine d'immeubles pour une surface globale de plus de 850.000 m².

► « Portefeuille immobilier, en page 29 »

Befimmo met à disposition de ses locataires des immeubles de qualité, flexibles, performants, bien équipés et situés près des grands nœuds de communication. En tant que spécialiste en immeubles de bureaux, Befimmo offre un service personnalisé et complet (property management, space planning et project management, support environnemental et facility management) et équipe ses immeubles de façon optimale (salles de réunions mutualisées, restaurant, catering, crèche, fitness, etc.) afin de faciliter le quotidien de ses locataires. En construisant une relation de confiance avec ses clients, Befimmo veille à maintenir un taux d'occupation élevé de son portefeuille, ce qui permet de générer des revenus récurrents et prévisibles.

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

► « Identité et stratégie, en page 18 »



>850.000 m²

surface globale

2,4 mrd €

valeur du portefeuille

BEFB
LISTED
EURONEXT

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2015, sa capitalisation boursière est de 1,3 milliard €. Befimmo entend offrir à ses actionnaires un dividende solide et un rendement en adéquation avec son profil de risque.

LES 20 ANS DE BEFIMMO**PROFIL****2 FACTEURS DE RISQUE****12 RAPPORT DE GESTION****13 Lettre aux actionnaires****16 Chiffres clés****18 Identité et stratégie****22 Événements marquants de l'exercice 2015****23 Projets de construction, de redéveloppement et de rénovation****28 Rapport immobilier**

29 Portefeuille immobilier

35 Situation géographique du portefeuille de Befimmo

36 Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo

40 Marchés immobiliers de bureaux

46 Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

50 Rapport financier

51 Structure financière

54 Résultats financiers

56 Affectation du résultat (comptes statutaires)

58 EPRA Best Practices**67 Événements marquants survenus après la clôture****68 Perspectives et prévision de dividende****76 Befimmo en bourse**

77 Action Befimmo

78 Dividende de l'exercice 2015

79 Structure de l'actionariat

79 Agenda de l'actionnaire

82 Responsabilité Sociétale**122 Déclaration de gouvernance d'entreprise****152 ÉTATS FINANCIERS****201 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX****209 ANNEXES**

210 Annexe I : Glossaire

216 Annexe II : Extraits des statuts

226 Annexe III : Plan d'Actions
Responsabilité Sociétale 2016237 Annexe IV : Tableaux de performances
énergétiques et environnementales**S
S
D
E
S
R
E
S
T
A
B
L
I
E
R
E
S
M
A
T
I
E
R
E
S**

FACTEURS DE RISQUE

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

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

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

Risque de concentration sectorielle et géographique

Description du risque

Le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (67,7%¹ du portefeuille au 31 décembre 2015). Le taux de vacance du marché bruxellois des bureaux s'élève à 10,10%² au 31 décembre 2015 par rapport à 10,63% fin 2014. Le portefeuille de Befimmo est loué au taux d'occupation³ de 94,15% au 31 décembre 2015 par rapport à un taux de 94,07% fin 2014.

[?](#) « Glossaire »

► « Portefeuille immobilier, en page 29 »

Impact potentiel

Vu cette concentration sectorielle et géographique, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

La stratégie d'investissement de Befimmo est ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une localisation idéale, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate. Il s'agit d'immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. Les immeubles sont situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg. Cette stratégie d'investissement implique en principe une meilleure attractivité des immeubles et ainsi un meilleur taux d'occupation. De cette manière, Befimmo est moins sensible à une éventuelle détérioration du marché.

► « Identité et stratégie, en page 18 »

1. Calculé sur base de la juste valeur.

2. Source : CBRE au 31 décembre 2015.

3. Loyers en cours/(loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées). Calculé sur base des immeubles disponibles à la location.

Risques liés au vide locatif

Description des risques

Le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation³ du portefeuille de Befimmo s'établit à 94,15% (par rapport à 94,07% au 31 décembre 2014). La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux. Il s'agit, entre autres, des risques suivants : risque de la perte et/ou de la baisse de revenus, risque de réversion négative des loyers, risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, risque de baisse de juste valeur, etc. Befimmo est également exposée à l'impact des politiques décidées par ses locataires afin d'optimiser leurs besoins de surfaces de bureaux.

Impact potentiel

La réalisation de ce risque conduirait à une diminution du taux d'occupation et à une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 31 décembre 2015, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 2,1 millions € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de 0,09 € sur la valeur intrinsèque par action et de 0,09% sur le ratio d'endettement.

Les coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués, sont estimés sur base annuelle à -4,36 millions €, ce qui représente environ 3,11% du total des revenus locatifs.

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Pour atténuer ces risques, la Société investit dans des immeubles de qualité et gère activement la relation avec ses clients. La satisfaction des locataires étant une priorité, Befimmo met tout en œuvre pour équiper ses immeubles de manière appropriée.

De plus, elle offre un service personnalisé et complet (property management, space planning et project management, support

environnemental et facility management) afin de faciliter le quotidien de ses locataires.

► « Identité et stratégie, en page 18 »

► « Responsabilité Sociétale - Les locataires, en page 110 »

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation de ses revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie importante de son portefeuille immobilier soit louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multilocation, ce qui permet de répartir les risques locatifs. Au 31 décembre 2015, la durée moyenne des baux de Befimmo s'établit à 8,6 ans.

Risques liés aux locataires

Description des risques

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

Impact potentiel

La défaillance financière de locataires peut entraîner la perte de revenus locatifs et l'augmentation des charges immobilières liées à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu. Tel que décrit dans les risques liés au vide locatif, la Société est dans ce cas exposée à un risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc. La balance âgée des créances commerciales se trouve dans les états financiers (note 32 en page 182 de ce Rapport).

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Afin de limiter le risque de défaut, la Société procède à un examen préalable de la santé financière de ses clients potentiels. De plus, conformément aux usages du marché, des garanties locatives sont exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (65,49%⁴ au 31 décembre 2015), ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité. Par ailleurs, une procédure de suivi régulier des créances impayées est appliquée.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER G4-2

Risque lié à la juste valeur des immeubles

Description du risque

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. La Société est également exposée au

risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. 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 à présent particulièrement le cas pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (9,91%⁵ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges.

4. Calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2015.

5. Calculé sur base de la juste valeur au 31 décembre 2015.

Impact potentiel

La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement et de LTV de la Société. Une variation négative importante de la juste valeur du portefeuille pourrait avoir un impact sur la capacité de la Société à distribuer un dividende¹ au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions.

Sur base des données au 31 décembre 2015, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -23,88 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,04 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,48% sur le ratio d'endettement² et de l'ordre de +0,46% sur le ratio LTV.

À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège et la Tour III du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2015.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Risque lié à une couverture d'assurance inadéquate

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Pour atténuer ce risque, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée : en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.094,1 millions € au 31 décembre 2015. Befimmo dispose d'une police de couverture contre le terrorisme.

► « Rapport immobilier, en page 28 »

Risque d'affectation urbanistique

Description du risque

Befimmo peut être exposée exceptionnellement au risque d'occupation par le locataire, dans des circonstances particulières, partiellement et temporairement de certains de ses immeubles³ loués à long terme, pour une affectation autre que celle de bureaux.

Impact potentiel

Une occupation partielle et temporaire d'un immeuble de bureaux pour une autre affectation pourrait éventuellement avoir un impact sur son affectation urbanistique future, ce qui pourrait influencer sa valeur.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Befimmo incite ses locataires à limiter l'occupation d'immeubles de bureaux pour d'autres affectations. Le cas échéant, Befimmo prend les précautions nécessaires en limitant cette situation dans le temps.

Risque de dégradation des immeubles

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Befimmo veille à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement et à les garder à niveau en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux. Befimmo s'attache également à faire couvrir une part importante de ses immeubles par des contrats d'entretien du type « garantie totale »⁴.

Au 31 décembre 2015, 74%⁵ du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».

Fidèle à l'un des grands principes du développement durable qu'est la « réduction à la source »⁶ de l'impact environnemental, Befimmo suit de près l'évolution de la législation existante, anticipe celle à venir et analyse les études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et outils de gestion dans ses projets de rénovation.

1. Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » du présent Rapport.

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

3. Dans le cadre de la situation actuelle de l'accueil de réfugiés.

4. 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.

5. Pour l'immeuble Tour Paradis il s'agit d'une garantie constructeur jusque fin 2016 qui deviendra à partir de ce moment une garantie totale.

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

Risque lié à la réalisation de travaux

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Un suivi technique, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux. De plus, les contrats conclus avec les entrepreneurs prévoient généralement différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.). Befimmo procède également à une évaluation régulière de ses principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle notamment les dettes sociales et fiscales de ses cocontractants. Au niveau environnemental, des mesures spécifiques - respectant et dans certains cas dépassant la réglementation en vigueur - sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires. Un suivi du respect de ces mesures environnementales est réalisé en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assessesurs BREEAM, etc.).

Risque environnemental

Description du risque

Dans la gestion de son portefeuille, la Société est exposée aux risques environnementaux notamment en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO₂) et également de nuisances sonores.

Impact potentiel

Eu égard à son activité immobilière au sens large, la réalisation de tels risques pourrait détériorer l'environnement et également

engendrer des coûts importants pour Befimmo et impacter négativement l'image de celle-ci. La survenance d'un risque environnemental pourrait, dans certains cas, également avoir un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

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

► « Responsabilité Sociétale, en page 82 »

Risque dans le cadre d'opérations de fusion, scission ou acquisition

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

PRINCIPAUX RISQUES ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

Risque d'inflation et de déflation

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

En ce qui concerne le risque de déflation, 90,71%⁷ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative,

7. Sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2015.

notamment 43,56% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 47,15% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 9,29%, ne prévoit pas de plancher.

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

Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

Description du risque

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

Impact potentiel

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

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.

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2015, un montant de dette de 496,99 millions € (représentant 45,57% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 593,69 millions €, est financé à taux variables, dont une partie est couverte contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR¹).

Sans tenir compte des couvertures, sur base de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2015 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,53 million € (en base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% génèrerait une réduction des charges financières estimée à 1,50 million € (en base annuelle).

En tenant compte des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2015 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une

augmentation des charges financières estimée à 0,64 million € (en base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% génèrerait une réduction des charges financières estimée à 0,62 million € (en base annuelle).

► « Structure financière, en page 51 »

Risque lié à l'évolution des marges de crédit

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Afin de limiter ce risque, la Société répartit dans le temps la maturité de ses financements et diversifie ses sources de financements. Elle cherche également à optimiser l'utilisation de ses financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).

► « Structure financière, en page 51 »

Risque de change

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

1. 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).

Risque lié à la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur

Description du risque

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

Impact potentiel

Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2015, la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de 23,77 millions € inférieure. Dans l'hypothèse inverse, la juste valeur aurait été de 23,12 millions € supérieure.

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

L'impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à taux fixes peut être partiellement atténué par la combinaison d'instruments de couvertures (options et swaps). Au 31 décembre 2015, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture s'élève à +34,81 millions €.

Une partie de la dette de Befimmo (54,43%) est contractée à taux variables, ceci n'impliquant dès lors pas de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des perspectives des taux d'intérêt.

Risque lié à l'évolution du rating de la Société

Description du risque

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

Impact potentiel

Une révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements et générerait, en cas de diminution du rating BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,82 million €, sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2015. Une telle révision pourrait en outre avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Risque de liquidité financière

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Afin de limiter ce risque, la Société diversifie les sources et les maturités de ses financements. Le pourcentage de son endettement au 31 décembre 2015 assuré par des financements bancaires, auprès de 8 institutions, est de 61,8%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (une obligation retail, un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et six placements privés en Europe).

Au 31 décembre 2015, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 249,5 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement maintenir un montant défini de lignes confirmées non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque. Le montant des charges d'intérêt nettes était de 25.288 mille € en 2015.

En outre, l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où leur ratio d'endettement consolidé dépassait 50%. Au 31 décembre 2015, le ratio d'endettement de Befimmo s'élève à 48,37% comparé à 47,48% au 31 décembre 2014.

► « Structure financière, en page 51 »

Risque lié aux contreparties bancaires

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires et à travailler avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant. La Société est au 31 décembre 2015 en relation d'affaires avec différentes banques :

- Les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 838 millions € au 31 décembre 2015. Les banques assurant ces financements sont, par ordre alphabétique, Banque Degroof, BayernLB, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS ;
- Les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS.

Le modèle financier de Befimmo étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,2 million € au 31 décembre 2015 par rapport à 0,1 million € au 31 décembre 2014.

Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement

Description du risque

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

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION G4-2

Réglementation

Description du risque

La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations 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 fiscale (par exemple les dispositions et circulaires relatives au précompte mobilier, ou aux dispositions anti-abus), environnementale, d'urbanisme et de marché public.

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Statut de SIR

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Régime fiscal

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

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

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

Risque de procédures judiciaires

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS G4-2

Risque opérationnel G4-58

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

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

Risque lié aux membres de l'équipe

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

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

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

► « Responsabilité Sociétale - L'équipe, en page 103 »

Virginie Aerden - Assistant to the CEO & CFO,
travaille chez Befimmo depuis 2012, aime voyager

« L'immeuble Poelaert est l'un de mes coups de cœur, tant par sa prestance que par son caractère. Son architecture me fait voyager dans le passé, vers Paris. Bien situé au centre de Bruxelles, on ne peut passer à côté sans le remarquer. Cet immeuble continue de briller de toutes parts. La nuit tombée, il enfile sa plus belle robe et illumine toute la place. On peut s'imaginer les belles soirées dansantes de l'époque... »



Nicolas Nelis - Deputy Head of Project Management,
travaille chez Befimmo depuis 2010,

« Vive l'esprit d'équipe, allez les Diables Rouges »

« D'un point de vue architectural, je reste totalement séduit par la prestance et la beauté emblématiques de notre bâtiment Poelaert. »

Julie Muylaert - Junior Legal Counsel,
travaille chez Befimmo depuis 2013,
grande fan du climat méditerranéen

« Le bâtiment Poelaert me parle tout particulièrement étant donné son éclat et la beauté de sa façade.

Une chose est sûre : quiconque passe à côté du Poelaert peut en admirer toute la splendeur ! »



POELAERT



📍 Belgique — Bruxelles centre — Place Poelaert 2-4 — 12.600 m²
 Architecte : Ernest Jaspar



12.600 m²
 Surface



3,6 mio €
 Loyer en cours



100%
 Taux d'occupation

RAPPORT DE GESTION

TABLE DES MATIÈRES

13	Lettre aux actionnaires
16	Chiffres clés
18	Identité et stratégie
22	Événements marquants de l'exercice 2015
23	Projets de construction, de redéveloppement et de rénovation
28	Rapport immobilier
29	Portefeuille immobilier
35	Situation géographique du portefeuille de Befimmo
36	Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo
40	Marchés immobiliers de bureaux
46	Conclusions de l'expert immobilier coordinateur
50	Rapport financier
51	Structure financière
54	Résultats financiers
56	Affectation du résultat (comptes statutaires)
58	EPRA Best Practices
67	Événements marquants survenus après la clôture
68	Perspectives et prévision de dividende
76	Befimmo en bourse
77	Action Befimmo
78	Dividende de l'exercice 2015
79	Structure de l'actionariat
79	Agenda de l'actionnaire
82	Responsabilité Sociétale
122	Déclaration de gouvernance d'entreprise

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

G4-1



Chers Actionnaires,

Befimmo a clôturé son exercice 2015, déjà le vingtième de son histoire, en affichant de très solides résultats malgré un environnement économique difficile. Et l'année 2016 promet, à l'instant d'écrire ces lignes, d'être encore bien agitée.

Dans ces circonstances, Befimmo s'appuie avec force sur ses atouts - d'une part, une équipe immobilière multidisciplinaire, rigoureuse et professionnelle, disposant d'un track record de vingt années, et d'autre part un portefeuille construit au fil du temps sans concession sur la qualité - pour relever avec succès les grands défis auxquels elle fait face. Avec confiance, elle poursuivra son objectif de maintenir un équilibre risk/return conforme à vos attentes et de vous délivrer, chers Actionnaires, un dividende régulier dans un environnement pourtant marqué d'une très grande volatilité.

En termes de défis à relever, notre Société n'en manque pas dans les prochaines années. Nous en citons ci-dessous de manière non exhaustive en précisant chaque fois comment nous nous positionnons à leur égard.

En premier lieu, il y a l'évolution structurelle du mode de travail, et plus spécifiquement, de l'utilisation des bureaux qui deviendront de plus en plus un espace de rencontre et d'échange entre les différents membres d'une équipe. Il en résultera certes un moindre besoin en quantité de m² de bureaux mais une plus grande sélectivité en termes de qualité et de flexibilité des m² recherchés. Befimmo, avec son portefeuille d'immeubles de qualité situés majoritairement en centres-villes à proximité des grands nœuds de transports publics, est tout particulièrement bien positionnée pour répondre à cette évolution.



**3,45€
brut/action**

Dividende de l'année 2015

4,41€/action

Résultat net, en nette hausse
par rapport à 2014

« Le projet Quatuor Building, orienté vers le centre-ville, se distinguera par son élégance et par sa souplesse d'utilisation et de prise en occupation. »

À ces qualités intrinsèques du portefeuille s'ajoute notre approche orientée locataires. Fournir des « bons » m² reste indispensable mais ne suffit plus aujourd'hui. Il s'agit à présent d'aller beaucoup plus loin dans la relation avec les locataires en leur proposant une plus large gamme de services intégrés leur permettant un meilleur confort d'utilisation (par exemple, par la mise à disposition progressive de salles de réunions mutualisées, de restaurants, de catering, d'espaces pour crèches et fitness, etc.) : en un mot une approche complète et proactive que Befimmo délivrera grâce aux larges compétences de ses équipes.

Ensuite, il y a les grands projets de l'Espace Nord, à savoir la reconversion des immeubles Noord Building que la communauté flamande quittera vers la fin de l'année 2017 et WTC Tour II que l'Etat belge quittera dans les tous derniers jours de 2018, sans oublier la Tour WTC IV.

Befimmo travaille proactivement à la réussite de ces projets stratégiques situés au cœur de l'une des meilleures localisations du Central Business District bruxellois.

Comme vous le verrez dans le rapport de gestion, le projet Quatuor Building, successeur du Noord Building, orienté vers le centre-ville, se distinguera par son élégance et par sa souplesse d'utilisation et de prise en occupation. Le processus d'obtention des permis, initié il y a plus d'un an, se poursuit favorablement. La délivrance de ceux-ci est attendue dans le courant de l'année 2017. Le redéveloppement de la Tour II du WTC est à l'étude selon différents scénarios d'occupation ; une demande de permis devrait être introduite dans le courant du deuxième semestre de cette année.

Enfin, nous avons mis en œuvre le permis de la Tour IV du WTC. Le rythme du chantier de construction sera modulé en fonction des engagements que prendraient des candidats locataires.

Et des candidats locataires, il y en aura à Bruxelles dans cet horizon temporel, notamment mais pas seulement, grâce à sa composante structurelle « institutions publiques » - et d'ailleurs insatisfaite en 2015 - alors que l'offre de surfaces disponibles de qualité reste réduite.

Enfin, il y a la poursuite du travail de fond dans notre portefeuille visant à continuellement l'améliorer pour le maintenir conforme à des standards qui deviennent de plus en plus exigeants. Ainsi, concrètement, tout au long de l'exercice 2015, Befimmo a intensifié ses efforts de diminution de consommation énergétique (gaz, électricité et eau) et de production des déchets au travers, entre autres, d'investissements dans ses immeubles, améliorant ainsi le score des certifications BREEAM. Attentive à sa Responsabilité Sociétale, Befimmo sensibilise également ses locataires et ses fournisseurs à ces enjeux planétaires.

Befimmo entend ainsi s'assurer la fidélité de ses locataires et se donne la capacité d'en attirer de nouveaux.

Vous l'aurez compris, chers Actionnaires, nous sommes conscients des défis qui nous attendent mais plus que jamais confiants quant aux qualités intrinsèques de Befimmo pour y répondre, grâce à la qualité de son équipe, de son portefeuille et de ses projets offrant autant d'atouts de création de valeur dans les prochaines années. Ce qu'il nous faut à présent, fondamentalement, c'est une confirmation de la reprise économique, qui paraît s'amorcer, et qu'elle se traduise par le retour des entreprises dans le marché locatif, mais aussi un solide rétablissement de l'image de Bruxelles et de la Belgique injustement dégradée ces derniers mois. Nos gouvernants s'y attachent et nous allons bien sûr y contribuer à notre niveau.

En 2015, Befimmo a procédé au plus important investissement de l'année en matière de bureaux à savoir l'acquisition de l'immeuble Gateway, préloqué pour 18 ans à Deloitte, situé

à l'aéroport de Bruxelles et doté en matière de localisation et de conception de toutes les caractéristiques d'un immeuble « prime » de centre-ville.

En outre, l'immeuble Triomphe accueillera en juin 2016 son premier locataire pour une surface de l'ordre de 4.000 m² et un bail de 9 ans fermes. La qualité de la rénovation profonde que nous y avons réalisée est reconnue et récompensée. Ces deux opérations contribueront bien sûr, entre autres, à la construction du dividende des prochaines années.

L'année 2015 présente - pour diverses raisons que nous détaillons dans le rapport de gestion - de bien meilleurs résultats que les prévisions que nous avons annoncées. Le cash-flow (EPRA earnings) de l'exercice 2015 s'élève à 3,89 € par action (3,62 € annoncés) au même niveau que l'année dernière (3,90 €).

Le résultat par action s'élève quant à lui à 4,41 € par action, en nette hausse par rapport à 2014 (3,19 €), principalement du fait d'une quasi stabilité des valeurs des actifs et passifs financiers (IAS 39) - alors que l'année dernière ces derniers avaient subi une importante diminution du fait du contexte baissier des taux d'intérêt. Comme l'an dernier, la valeur du portefeuille augmente de l'ordre d'un demi pourcent. Le niveau d'endettement reste en outre bien maîtrisé avec un ratio « Loan-to-value » (LTV) de 45,66% alors qu'un acompte de trois quarts du dividende de l'année a déjà été distribué en décembre 2015.

Forts de ces résultats, nous vous proposerons, comme prévu, à l'Assemblée générale du 26 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 2015, le dividende de l'année s'élèvera comme prévu à 3,45 € brut par action.

Sur base des hypothèses retenues pour les prévisions des tout prochains exercices, en amélioration par rapport à celles publiées l'année dernière, nous sommes confiants que ce niveau de dividende pourra se maintenir dans ces prochains exercices. Dans la perspective des enjeux des années 2018 et suivantes, nous travaillons avec toute la détermination requise à le conforter au-delà de cette période.

À l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril prochain sera inscrite à l'ordre du jour une nouvelle autorisation de capital autorisé. Conformément au message que vous nous avez donné lors de l'Assemblée du 21 octobre 2014, nous avons limité notre demande tant dans la durée que dans son ampleur. Nous comptons donc sur votre support par un vote positif qui nous est absolument essentiel pour disposer de la souplesse nécessaire à faire progresser votre Société.

Saluons enfin l'important travail que Monsieur Jacques Rousseaux a accompli au sein de notre Conseil d'administration qu'il quittera à l'issue de l'Assemblée du 26 avril prochain après dix années de contribution constructive. Nous l'en remercions très sincèrement.

Soyez assurés, chers Actionnaires, de notre réelle et profonde motivation à relever avec succès les défis qui s'annoncent et à les transformer en opportunités.

Nous vous remercions encore pour votre confiance réitérée.

Bruxelles, le 26 février 2016.



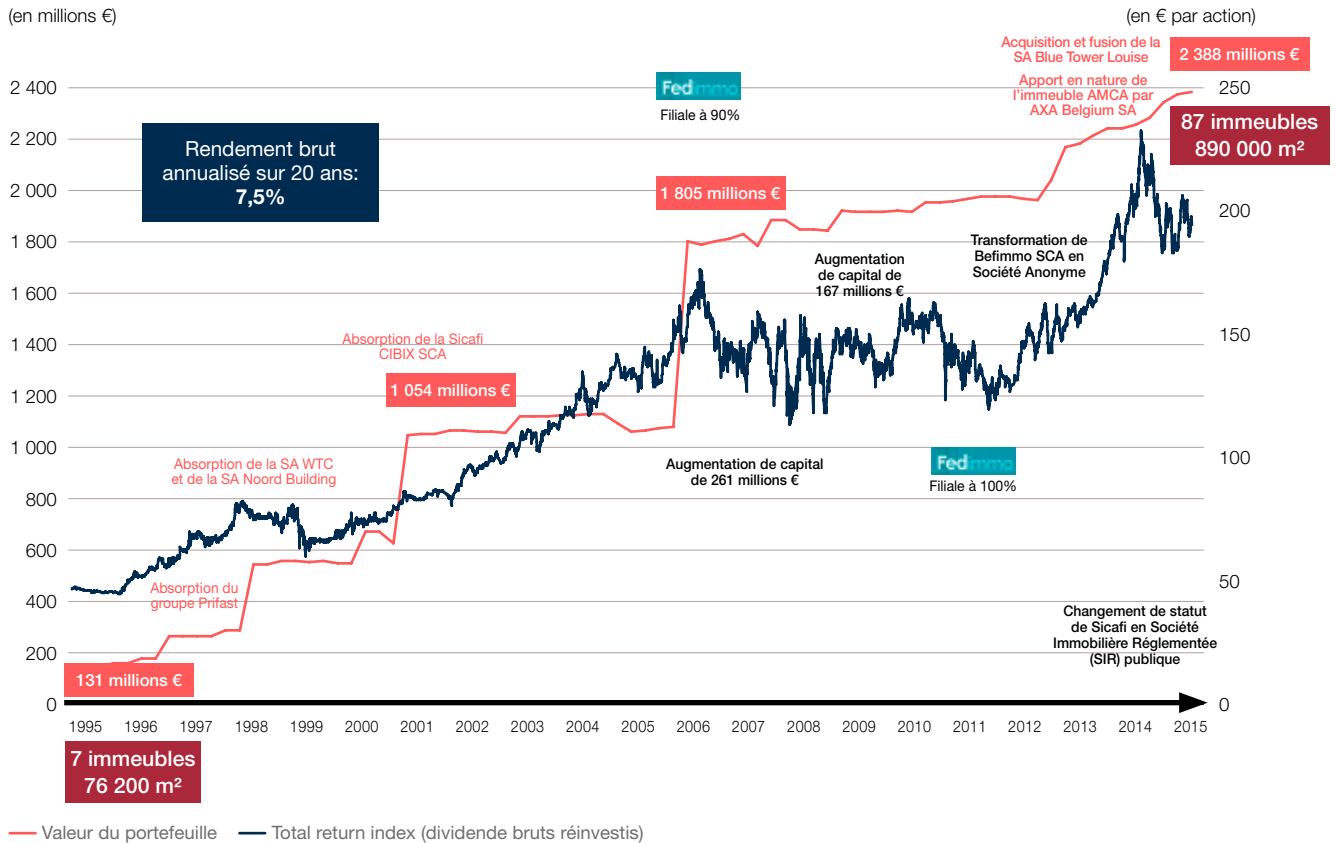
Benoît De Blicq
Administrateur délégué

Alain Devos
Président du Conseil
d'Administration

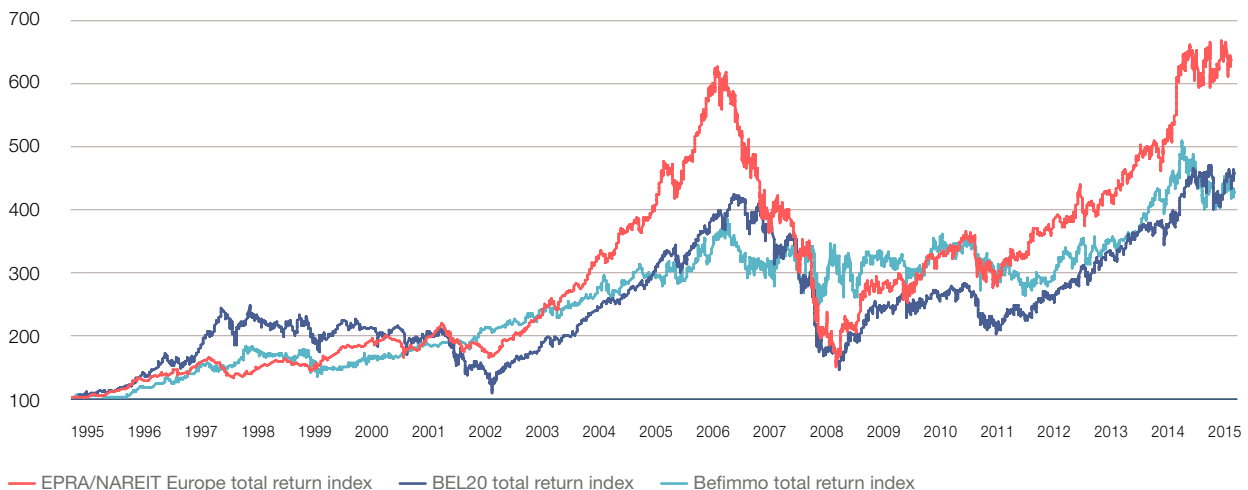
« L'immeuble Triomphe accueillera en juin 2016 son premier locataire pour une surface de l'ordre de 4.000 m² et un bail de 9 ans fermes. »

CHIFFRES CLES

Évolution de Befimmo sur 20 ans (Juste valeur du portefeuille et return de l'action)



Évolution du total return index de Befimmo par rapport au total return index des indices BEL 20 et EPRA/NAREIT Europe



CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 388,3	2 285,2	2 184,1
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (en %)	94,15	94,07	95,24
Taux d'occupation des immeubles de placement ¹ (en %)	92,64	92,31	94,16
Durée moyenne pondérée des baux (en années)	8,60	8,64	9,06
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %)	6,19	6,28	6,80
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %)	6,58	6,68	7,14
Taux de réversion (en %)	-8,41	-9,69	-10,40

► « Rapport immobilier, en page 28 »

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,96	54,00	54,13
Résultat net (en € par action)	4,41	3,19	3,97
Résultat net courant (en € par action)	3,93	3,93	4,24
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 265,29	1 195,45	1 165,61
Return sur fonds propres ² (en € par action)	4,43	3,11	3,72
Return sur fonds propres ² (en %)	8,29	5,82	6,95
Ratio d'endettement ³ (en %)	48,37	47,48	46,56
Loan-to-value (en %)	45,66	45,21	45,01

► « Rapport financier, en page 50 »

CHIFFRES CLÉS EPRA	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
EPRA earnings (en € par action)	3,89	3,90	4,22
EPRA NAV (en € par action)	54,91	54,38	54,35
EPRA NNNNAV (en € par action)	54,30	52,80	53,37
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,78	5,89	6,47
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,91	5,95	6,76
EPRA Taux de Vacance (en %)	6,35	6,50	5,25
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁴ (en %)	1,16	-2,83	3,66
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (en %)	16,62	19,69	17,24
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (en %)	12,88	17,12	14,68

► « EPRA Best Practices, en page 58 »

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION BEFIMMO	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Cours de clôture (en €)	55,00	60,21	50,45
Dividende brut (en € par action)	3,45	3,45	3,45
Rendement brut ⁵ (en %)	6,27	5,73	6,84
Return sur cours ² (en %)	-2,92	26,47	10,70
Nombre d'actions émises	23 021 293	22 673 609	22 062 701
Nombre d'actions non détenues par le groupe	23 021 293	22 138 280	21 534 086

► « Befimmo en bourse, en page 76 »

CHIFFRES CLÉS RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE⁶	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Gaz Consommation directe d'énergie normalisée (kWh/m ²)	76,8	78,6	83,6
Électricité Consommation indirecte d'énergie			
Consommation commune (kWh/m ²)	43,7	44,6	50,2
Consommation privative (kWh/m ²)	51,6	56,7	69,1
Eau Consommation (m ³ /m ²)	0,29	0,31	0,33
CO ₂ Émissions d'énergie directes et indirectes (kg CO ₂ e/m ²)	14,33	13,21	20,94

► « Responsabilité Sociétale, en page 82 »

🔍 « Glossaire »

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

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

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

4. Évolution des revenus locatifs net de charges immobilières à périmètre constant, calculé sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».

5. Dividende brut/cours de clôture.

6. Portefeuille de Befimmo hors Fedimmo. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la Méthodologie en page 101 de ce Rapport.

IDENTITE & STRATEGIE

G4-2

G4-4

G4-6

G4-8

BLUE TOWER, BRUXELLES QUARTIER LOUISE



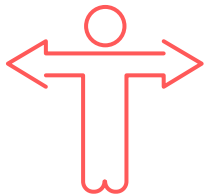
Befimmo est un propriétaire professionnel d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg.

NOTRE VISION

Viser l'**excellence**, se positionner comme une entreprise et un propriétaire responsable, qui anticipe les évolutions économiques, sociétales et environnementales et innove afin de créer de la valeur à long terme pour l'ensemble de ses parties prenantes.

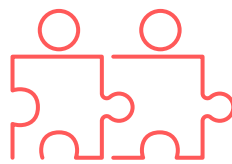
- Être un **propriétaire responsable**, en gérant de manière proactive son portefeuille pour répondre au mieux aux attentes de ses **locataires** en anticipant les évolutions du mode de travail.
- Être un **employeur responsable**, attentif au bien-être de son **équipe**, en respectant et développant les trois valeurs fondamentales de la Société : **Professionalisme**, **Engagement** et **Esprit d'équipe**.
- Être une **entreprise responsable**, au-delà de ses activités propres, en sensibilisant et en inspirant au maximum l'ensemble de ses parties prenantes pour atteindre ses objectifs sociétaux qualitatifs et quantitatifs.
- Poursuivre une croissance rentable fondée sur des bases saines en créant durablement de la valeur pour ses **actionnaires**.

NOS VALEURS G4-56



Professionalisme

La rigueur poursuivie dans la conduite des affaires.



Engagement

Le haut niveau d'implication de l'équipe dans la Société et ses affaires, son sens des responsabilités et son grand attachement à la Société.



Esprit d'équipe

La collaboration et l'entraide entre les différents membres de l'équipe autour d'un projet commun.

NOTRE STRATÉGIE

I. Stratégie immobilière

1. Gestion proactive du portefeuille

Befimmo, spécialiste en immeubles de bureaux de qualité, gère proactivement la relation avec ses locataires, avec lesquels son équipe **commerciale** construit une relation de confiance par le biais d'un dialogue régulier.

La **satisfaction des locataires étant une priorité**,

Befimmo met tout en œuvre pour équiper ses immeubles de manière appropriée. Dès lors, en fonction des caractéristiques spécifiques des immeubles (situation locative, localisation, etc.), des salles de réunions mutualisées, des espaces de co-working, des restaurants, un service de catering, une crèche, un fitness, des douches, des lockers, des parkings vélos et des bornes électriques (vélos et voitures) sont mis progressivement à disposition des locataires.

La maîtrise des activités de **property management** permet à Befimmo de renforcer la relation avec ses locataires, dont le confort est encore amélioré par une gestion de proximité.

Dans le cadre de l'évolution du mode de travail et pour répondre au mieux aux attentes de ses locataires, l'équipe space planning et project management de Befimmo offre des solutions « clés sur porte » en accompagnant les locataires actuels et potentiels tant dans la définition de leur projet immobilier que dans la réalisation de celui-ci.

Complémentairement, Befimmo a développé un service de **support environnemental** pour sensibiliser les locataires dans leur démarche de réduction de consommations énergétiques. Befimmo développe également un service de **facility management**, qui consiste à proposer aux occupants une gamme de services, notamment en matière de gardiennage, de sécurité, de nettoyage, etc. pour faciliter leur quotidien. En partageant son expérience et son expertise, Befimmo souhaite se différencier dans son positionnement stratégique.

► « Responsabilité Sociétale, en page 82 »



Arnaud Opsommer - Operations Budget Manager,
travaille chez Befimmo depuis 2010,
arbitre de basketball national et papa de Lilas

Le tout nouvellement rénové Brederode 13 inspire clairement le professionnalisme et la solidité de Befimmo.

Le professionnalisme par l'étendue et la qualité des zones communes (larges couloirs, atrium, terrasses en îlots, salles de réunion, etc.) présentant tout le confort et les équipements des immeubles actuels.

Et la solidité par sa façade massive et de caractère préservée au fil des années.



BREDERODE,
BRUXELLES CENTRE



L'équipe **technique** de Befimmo dispose également des compétences et de l'expertise nécessaires à la construction de nouveaux immeubles ou à la rénovation d'immeubles existants. L'amélioration continue du portefeuille intègre une action proactive en matière environnementale.

Enfin, Befimmo est attentive à céder tout immeuble de son portefeuille qui ne s'avèrerait plus stratégique. Befimmo pourra également de temps à autre céder des immeubles «core» dont elle estime utile de cristalliser la valeur.

2. Croissance créatrice de valeur

L'activité d'investissement de Befimmo est guidée par la recherche de création de valeur durable. Dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale, la Société s'intéresse dès lors à des projets immobiliers répondant aux critères d'investissement suivants :

- une affectation (majoritairement) bureaux
- une localisation idéale ;
- une bonne accessibilité ;
- une taille critique adéquate ;
- un niveau de qualité élevé ;
- des immeubles bien équipés et flexibles, offrant du potentiel de redéveloppement à terme ;
- une situation locative appropriée ;
- un potentiel de création de valeur.

Befimmo peut également prendre des positions dites « en amont », assumant ainsi certains risques d'occupation à court terme (portant par exemple sur la prise en occupation d'immeubles acquis en cours de développement), et réaliser, le cas échéant, des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de limiter les risques de réalisation (coût, délai, qualité). Enfin, Befimmo est susceptible d'envisager des partenariats si la taille de certaines opérations immobilières crée un risque de concentration ou excède sa capacité d'investissement.

II. Stratégie financière appropriée

Befimmo se dote des sources de financement les plus adaptées à la réalisation de sa stratégie.

Elle 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.

Elle considère qu'un niveau de ratio LTV de l'ordre de 50% est en adéquation avec son profil « risk-adverse » dans un marché de bureaux aux fondamentaux relativement stables. Afin de protéger son résultat et son EPRA earnings d'une hausse rapide des taux d'intérêt au-delà de certains seuils, Befimmo a mis en place une politique de couverture.

► « Structure financière, en page 51 »

III. Stratégie Responsabilité Sociétale intégrée

Depuis 2008, Befimmo intègre les principes de la Responsabilité Sociétale au cœur de sa stratégie et les traduit dans son mode de fonctionnement quotidien, que ce soit au niveau environnemental, économique ou social.

Befimmo entretient un processus de dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes afin d'améliorer constamment son positionnement d'entreprise et propriétaire responsable.

Befimmo cherche à atteindre l'équilibre entre les attentes de ses différentes parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée. Elle a ainsi identifié des défis d'ordre environnemental, économique et social auxquels elle accorde la priorité. Ces derniers ont été regroupés en quatre piliers : l'environnement, l'équipe, les locataires et la gouvernance.

Pour chacun de ces défis, Befimmo s'engage à prendre des initiatives pertinentes tant pour elle que pour la société dans laquelle elle évolue. La réponse à ces défis se traduit par des actions concrètes et des objectifs à long terme, quantifiables et mesurables, qui sont détaillés dans le Plan d'Actions¹ Responsabilité Sociétale préparé par le management et l'équipe.

1. Le Plan d'Actions pour l'exercice 2016 est annexé à ce Rapport.

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2015

G4-13

Acquisition de l'immeuble Gateway¹ (Bruxelles aéroport)

L'immeuble Gateway, acquis par Befimmo début 2015, englobe le redéveloppement intégral de l'ancien terminal de l'aéroport. En raison de sa situation exceptionnelle et stratégique au cœur de l'aéroport et de son accessibilité, notamment grâce à la présence d'une gare sous l'immeuble offrant des connexions aisées vers les grandes villes belges et étrangères, il bénéficie des caractéristiques d'un immeuble centre-ville. Le nouvel immeuble (34.000 m² en état de futur achèvement) est loué à long terme (18 ans) à Deloitte.

L'acquisition représente un investissement total de l'ordre de 140 millions € (rendement initial de 4,65%) dont 75,4 millions € ont déjà été comptabilisés. La transaction sera finalisée à la réception du bâtiment, prévue au quatrième trimestre de 2016, lorsque le bail conclu avec Deloitte prendra cours.

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

Cessions d'immeubles

Fedimmo a procédé à des cessions d'immeubles, devenus non-stratégiques compte tenu de l'échéance rapprochée des baux conclus avec l'État belge. Ces immeubles requièrent en effet, à l'échéance des baux, un programme de reconversion vers d'autres affectations qui ne répondent pas à la stratégie « pure player » de la Société.

Cession de l'immeuble Stassart | Namur

Fedimmo a cédé, en juin 2015, l'immeuble Stassart pour un prix de vente de 2,7 millions €, générant une plus-value de 0,45 million € par rapport à la dernière juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

Cession de l'immeuble Kasteelstraat 19 | Izegem

La cession de l'immeuble Kasteelstraat 19 a eu lieu en juin 2015 à un prix de 2,4 millions €, générant une plus-value de 0,52 million € par rapport à la dernière juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

Cession de l'immeuble Mons 2 | Mons

Befimmo a cédé début septembre 2015 son immeuble Mons 2 à un prix de 2,2 millions €, équivalent à la dernière juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.



GATEWAY,
BRUXELLES AÉROPORT

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter les communiqués de presse du 10 mars 2015 et du 27 avril 2015, publiés sur le site internet de Befimmo (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).

PROJETS DE CONSTRUCTION, DE REDEVELOPPÉMENT ET DE RENOVATION

Befimmo investit continuellement dans son portefeuille afin de répondre au mieux aux besoins de ses locataires et de maintenir un haut niveau de qualité, d'attractivité et d'occupation de ses immeubles.

Elle saisit les opportunités de création de valeur dans son portefeuille.

Au cours de l'exercice 2015, Befimmo a ainsi investi 22,6 millions €. Les principaux projets sont décrits ci-dessous.

Brederode 9 et Namur 48 | Bruxelles CBD | Centre

Les immeubles Brederode 9 et Namur 48 font l'objet d'une rénovation lourde pour un montant global de l'ordre de 15 millions €. Ces immeubles seront à nouveau disponibles à la location à partir de mi-2016. Befimmo a obtenu une certification BREEAM « Very Good » en phase Design pour l'immeuble Brederode 9.

BREDERODE 9, BRUXELLES CENTRE



Guimard | Bruxelles CBD | Quartier Léopold

Befimmo a commencé, début 2016, les travaux de rénovation intégrale de l'immeuble Guimard pour un montant global de l'ordre de 12 millions €. Cet immeuble, bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur du quartier Léopold à Bruxelles, sera prêt pour accueillir de nouveaux occupants à partir du deuxième trimestre de l'exercice 2017.

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

GUIMARD, BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD



WTC IV | Bruxelles CBD | Espace Nord

Le projet WTC IV, situé dans l'Espace Nord à Bruxelles, porte sur la construction d'une nouvelle tour passive¹ de près de 53.500 m² sur l'îlot 2 du complexe WTC. Il s'agit d'un nouvel immeuble, indépendant des trois autres tours du complexe, développant une identité propre, particulièrement efficace et durable au sens large du terme. Le projet bénéficie d'une certification BREEAM « Outstanding » en phase Design.

Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de l'ordre de 140 millions €. Le permis a été mis en œuvre. Le projet est ainsi disponible en état de futur achèvement aux candidats grands occupants, tant publics que privés. Le rythme du chantier sera modulé en fonction des engagements que prendraient de tels candidats.

WTC IV, BRUXELLES ESPACE NORD



Paradis Express | Liège | Guillemins

Les architectes A2M, BAG et Jaspers & Evers Architects ont été désignés comme lauréats de la procédure d'appel à projets lancée fin 2013 en vue du développement du site attenant à la Tour Paradis. Le projet « Paradis Express » porte sur la construction d'un écoquartier (d'environ 35.000 m²) assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité. Le projet doit encore faire l'objet d'une étude d'incidence et d'une demande de permis unique.

Dès l'obtention des permis, Befimmo prévoit de céder la partie résidentielle du projet à un partenaire spécialisé, alors qu'elle mettrait elle-même en œuvre la partie bureaux au rythme de sa commercialisation.

Le projet Paradis Express a été récompensé lors du MIPIM² 2016. Il a en effet été sélectionné parmi quatre candidats pour le « Best Futura Project Award ». Cette année, 230 candidatures provenant de 43 pays ont été présentées aux MIPIM Awards.

Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant d'environ 50 millions € sur la partie bureaux.

PARADIS EXPRESS, LIÈGE



Quatuor Building | Bruxelles CBD | Espace Nord

Le bail en cours se terminant au plus tard début 2018, Befimmo prévoit un nouveau projet, le Quatuor Building, en remplacement de l'immeuble actuel, le « Noord Building », qui serait démolé, tout en maintenant l'option d'une éventuelle remise en état de l'immeuble actuel. La localisation stratégique de cet immeuble tourné vers le centre-ville, à proximité du métro et de la gare du Nord, une des gares les plus fréquentées de Belgique et sa visibilité le long du boulevard de la « petite ceinture » de Bruxelles sont de réelles opportunités pour les futurs occupants : des institutions publiques ou des grandes entreprises.

1. Au sens de la législation bruxelloise applicable en 2015.
2. Le MIPIM, le plus grand marché international des professionnels de l'immobilier, réunit les acteurs les plus influents de tous les secteurs de l'immobilier (bureaux, résidentiel, commerces, santé, sport, logistique et industriel). Pour de plus amples informations : <http://www.mipimawards.com/>.



QUATUOR BUILDING,
BRUXELLES ESPACE NORD



Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement introduites en 2014 poursuivent leur cours.

Le nouvel ensemble (60.000 m²) serait constitué de quatre immeubles de bureaux autonomes formant une unité architecturale et conçus pour assurer une très grande flexibilité en termes d'occupation.

Dans la conception de l'immeuble, Befimmo vise à obtenir un BREEAM « Outstanding » en phase Design.

Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de 150 millions €.

WTC II | Bruxelles CBD | Espace Nord

Après 46 années d'occupation ininterrompue par des services de l'État belge, le bail actuel avec la Régie des Bâtiments dans la Tour II (49.400 m²) du WTC prendra fin en décembre 2018. Dans le cadre de la copropriété des Tours I et II, Befimmo travaille sur différents scénarios de redéveloppement permettant de revaloriser ce site, localisé dans le CBD en face de la gare du Nord, en vue d'une mise à disposition pour une nouvelle occupation, génératrice de valeur.

Investissements énergétiques et autres dans le portefeuille en exploitation

Au cours de l'exercice 2015, Befimmo a investi 9,7 millions € dans son portefeuille en exploitation.

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

De plus, elle a poursuivi son programme pluriannuel³ en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles (l'installation de systèmes de récupération d'eau, l'upgrade des certifications BREEAM, la mise en place de panneaux photovoltaïques, etc.). Au 31 décembre 2015 la couverture totale en panneaux photovoltaïques dans le portefeuille s'élève à 3.760 m² en ligne avec l'objectif fixé⁴ pour l'exercice 2015.

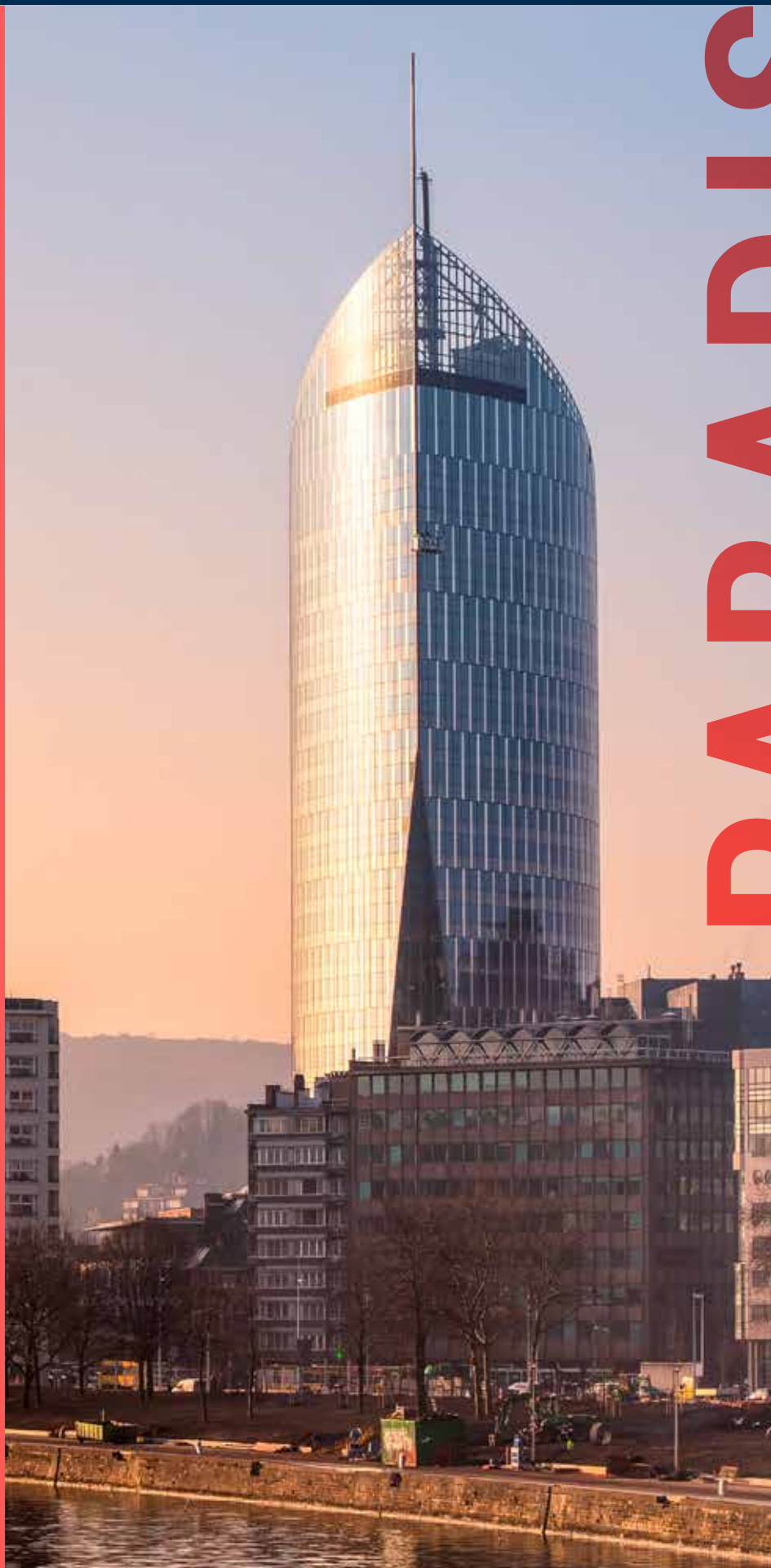
Des dépenses, prises à charge du compte de résultats, pour un montant de 8,99 millions € ont également été consacrées à des travaux d'entretien, de réparation et de remise en état dans le portefeuille.

Résumé des investissements de l'exercice 2015

	SURFACES LOCATIVES	LOCALISATION	ACHÈVEMENT	TYPE	INVESTISSEMENT RÉALISÉ EN 2015 (EN MILLIONS €)	INVESTISSEMENT TOTAL (EN MILLIONS €)
Projets en cours					12,9	
Brederode 9 et Namur 48	8 200 m ²	Bruxelles CBD, centre	Mi-2016	Rénovation	3,9	15
Guimard	5 400 m ²	Bruxelles Léopold, centre	Deuxième trimestre 2017	Rénovation	0,5	12
WTC IV	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	En fonction de la commercialisation	Construction	7,1	140
Démolition ancien immeuble Paradis		Liège	Premier trimestre 2016	Démolition	1,3	2,2
Investissements énergétiques et autres					9,7	
Total					22,6	

3. Portefeuille de Befimmo hors Fedimmo.

4. Le Plan d'Actions de l'exercice 2015 est disponible sur le site internet de Befimmo (<http://www.befimmo.be/fr/rse>). Le Plan d'Actions pour l'exercice 2016 est annexé à ce Rapport.



PARADIS



27,5 ans

Durée de bail



**Performance
énergétique**

BREEAM « Excellent »
en phase Post Construction



6 mio €

Loyer en cours



Belgique — Liège — Rue Fragnée 2 — 37.200 m²
Architectes : Jaspers – Eyers Architects & Bureau d'Architecture Greisch



Sarah Sougné - Human Resources Officer,

travaille chez Befimmo depuis 2004, maman de William, soucieuse du bien-être de ses collègues

« Comment ne pas être fière de travailler pour la Société qui a magistralement redessiné la silhouette de toute une ville, la ville de mes origines. La Tour Paradis est le symbole de mes débuts et fins de week-end dans les Ardennes. C'est un pur bonheur d'en apprécier les contours depuis l'autoroute, par toutes les teintes du jour ou de la saison. Et puis d'entendre mon fils s'écrier « Maman, ta tour ! »

Je n'ai pourtant rien fait pour participer à sa construction, mais je trouve qu'elle incarne merveilleusement les valeurs de notre équipe, prête à relever tous les défis, même dans l'adversité, et à célébrer ensuite de si beaux succès... »



Mariam Jaber Garcia - Investor Relations Officer,

travaille chez Befimmo depuis 2013, danseuse dans l'âme

« La Tour Paradis est grandiose. Elle reflète l'engagement et le professionnalisme de l'équipe de Befimmo. Nous sommes fiers d'avoir conçu une tour aussi belle. »

RAPPORT IMMOBILIER

PAVILION, BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD



PORTEFEUILLE IMMOBILIER G4-4

Variation des justes valeurs¹ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.388,3 millions € au 31 décembre 2015, par rapport à la valeur de 2.285,2 millions € au 31 décembre 2014.

Cette évolution de valeur de 103 millions € intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille (22,6 millions €) ;
- l'entrée en portefeuille de l'immeuble Gateway au fur et à mesure de son développement (75 millions €) ;
- les cessions des immeubles Stassart, Kasteelstraat 19 et Mons 2 (-6 millions €) ;
- les variations de juste valeur (+11 millions €, soit +0,46%) enregistrées en compte de résultats (IAS 40).

La valeur du portefeuille (hors investissements) est donc en légère hausse au cours de l'exercice.

À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège et la Tour III du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2015. Tous ensemble ces immeubles représentent

20% du portefeuille. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le tableau « Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo » en pages 36 à 39 de ce Rapport.

Rotation des experts immobiliers

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 2015, pour une durée de 3 années, à JLL et CBRE. JLL a également une mission de coordination de ces expertises.

Commentaire sur l'évolution des valeurs au cours de l'exercice 2015

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

- Les immeubles du portefeuille, bien situés et dont les revenus sont sécurisés grâce aux baux longs en cours, ont bénéficié de la poursuite de la compression des rendements pour ce type d'immeubles ;
- Les autres immeubles du portefeuille, situés en zone décentralisée et dans la périphérie de Bruxelles et/ou dont la fin des baux se rapproche, ont quant à eux subi des baisses de valeur.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique

BUREAUX	VARIATION 2015 ² (EN %)	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ³ (31.12.2015) (EN %)	JUSTE VALEUR (31.12.2015) (EN MILLIONS €)	JUSTE VALEUR (31.12.2014) (EN MILLIONS €)
Bruxelles centre (CBD)	0,13	51,3	1 226,0	1 233,5
Bruxelles décentralisé	-6,00	3,8	91,8	97,1
Bruxelles périphérie	-2,81	6,1	144,7	144,3
Flandre	2,00	20,6	493,2	483,3
Wallonie	4,62	7,9	187,9	179,8
Luxembourg ville	2,66	3,6	86,8	84,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>0,53</i>	<i>93,4</i>	<i>2 230,4</i>	<i>2 222,6</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>-0,49</i>	<i>6,6</i>	<i>157,4</i>	<i>60,7</i>
Immeubles de placement	0,47	100,0	2 387,8	2 283,3
Immeubles détenus en vue de la vente	-3,66	-	0,5	2,0
Total	0,46	100,0	2 388,3	2 285,2

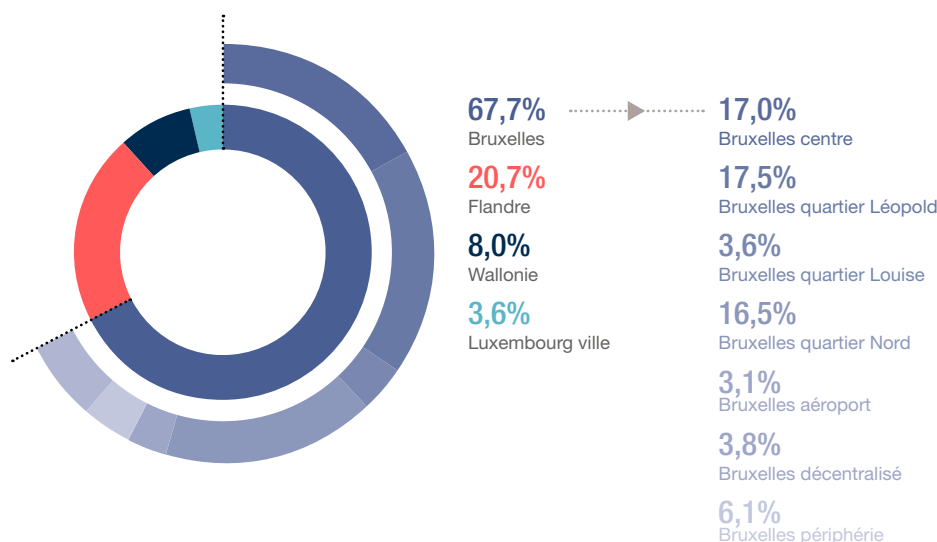
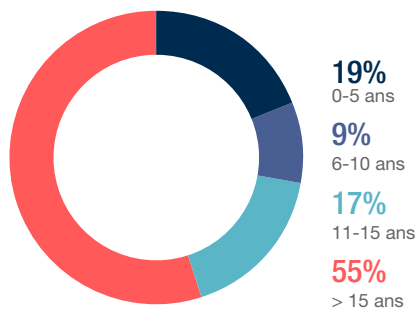
Variation de la juste valeur par trimestre

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2014	0,30%	0,19%	-0,10%	0,02%	0,41%
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%

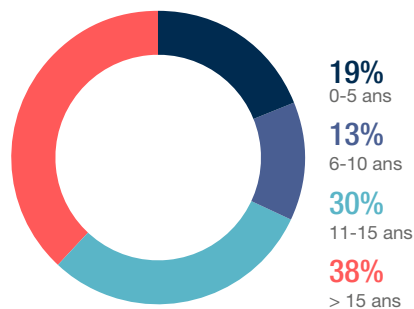
1. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. Cette juste valeur s'obtient par la déduction de la « valeur d'investissement » d'une moyenne des frais de transactions, établie par des experts immobiliers indépendants. Celle-ci correspond à (i) 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions € et à (ii) 10% (Flandre) ou à 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €.

2. La variation sur l'exercice 2015 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2015.

Répartition géographique¹Répartition par classe d'âge^{1,2}

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 portefeuille³

Ce graphique présente la répartition du portefeuille de Befimmo en fonction du planning estimé de rénovation des immeubles. La répartition est présentée en fonction 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 de ce planning de rénovation.

► « Perspectives et prévision de dividende, en page 68 »

1. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2015.

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

3. Répartition sur base des m² des immeubles de placement au 31 décembre 2015.

Nouvelles locations et renouvellements de baux

Au 31 décembre 2015, le taux de vacance locative du marché⁴ de bureaux bruxellois est de 10,10%, inférieur à celui relevé en début d'année (10,63%). D'importantes différences de taux subsistent cependant entre les différents quartiers : le Central Business District (« CBD ») compte 5,77% de surfaces inoccupées dans le quartier Léopold et 5,25% dans le quartier Nord, le centre-ville proprement dit (l'intérieur du Pentagone) se caractérise quant à lui par un taux de vacance plus faible, avec seulement 4,70% de surfaces disponibles. Dans la périphérie bruxelloise et la zone décentralisée, la situation reste difficile, avec un taux de vacance locative de 23,72% et de 13,43% respectivement.

► « Marchés immobiliers de bureaux, en page 40 »

Au cours de l'exercice 2015, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale d'environ 28.100 m², dont 25.100 m² de bureaux et 3.000 m²

de commerces et principalement d'espaces polyvalents. Cette superficie est en augmentation de 17% par rapport aux 24.000 m² signés en 2014. 51%⁵ des contrats représentent la signature de nouveaux baux (soit 25 transactions), tandis que le solde concerne la reconduction de baux en cours (soit 23 transactions).

En 2015, l'immeuble Triomphe, situé dans la zone décentralisée de Bruxelles, a trouvé son « anchor tenant ». À partir de juin 2016, la société Aliaxis prendra 4.200 m² en occupation dans cet immeuble récemment rénové, répondant aux plus hauts standards de qualité.

En périphérie bruxelloise, Befimmo a signé des baux pour environ 15.100 m², entre autres dans l'immeuble Fountain Plaza, dans lequel elle a à la fois, fidélisé des locataires existants (tels que Sandvik, Hays et Kellogg's) et accueilli quatre nouveaux locataires (notamment Epson et Eurofiber).

Dans le CBD de Bruxelles, Befimmo a signé des baux pour une superficie d'environ 5.700 m². Il s'agit principalement de locataires qui ont réitéré leur confiance en Befimmo par des renouvellements et extensions de baux.

Locataires (au 31.12.2015) G4-8

SECTEUR PUBLIC	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ⁶ (EN ANNÉES)	POURCENTAGE DU LOYER ⁷ EN COURS (EN %)
Fédéral		50,47%
Région flamande		6,06%
Secteur public belge	9,81	56,53%
Commission européenne		5,84%
Parlement européen		3,12%
Secteur public européen	9,64	8,96%
Total locataires du secteur public	9,79	65,49%
SECTEUR PRIVÉ - TOP 5	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ⁶ (EN ANNÉES)	POURCENTAGE DU LOYER ⁷ EN COURS (EN %)
BNP Paribas et sociétés liées		5,94%
Deloitte Services & Investments NV		4,62%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		1,98%
Linklaters		1,86%
Starwood		1,36%
Total locataires top 5 du secteur privé	10,23	15,76%
AUTRES LOCATAIRES	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ⁶ (EN ANNÉES)	POURCENTAGE DU LOYER ⁷ EN COURS (EN %)
±230 locataires	3,08	18,76%
Total du portefeuille	8,60	100%

4. Source des données de marché : CBRE – 31 décembre 2015 (www.cbre.be).

5. Sur base du nombre de m² signés.

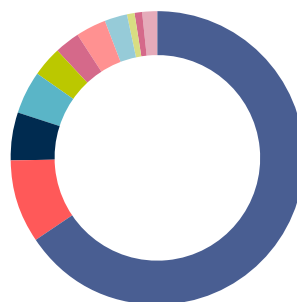
6. Durée moyenne pondérée des baux, soit la somme des (loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail) divisée par le loyer total en cours du portefeuille.

7. Loyer annuel en cours à la date de clôture, augmentée du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par les experts immobiliers.

Taux d'occupation¹

Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location est en légère hausse et s'établit au 31 décembre 2015 à 94,15% (par rapport à 94,07% au 31 décembre 2014). Sur le total des immeubles de placement², le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2015 à 92,64% (par rapport à 92,31% au 31 décembre 2014).

Locataires³ G4-8



65,5%
Secteur public⁴

9,3%
Secteur financier

5,3%
Audit & Consulting

4,7%
Services

3,4%
Autres industries

2,6%
Chimie, Energie & Pharma

3,3%
IT, Média, & Télécom

2,7%
Secteur juridique

0,8%
Marketing & Communication

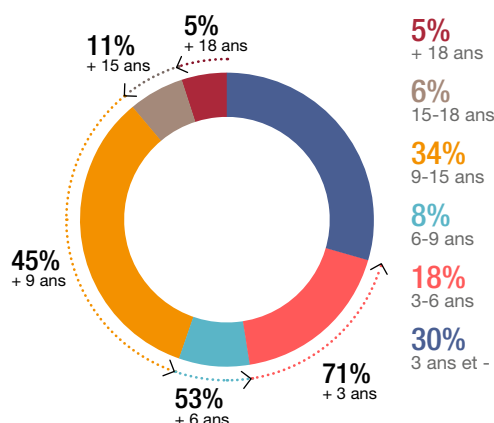
0,7%
Horéca & Tourisme

1,6%
Autres

Durée moyenne pondérée des baux

La durée moyenne pondérée des baux reste stable pour s'établir à 8,60 ans au 31 décembre 2015, contre 8,64 ans au 31 décembre 2014.

Durée des loyers³



5%
+ 18 ans

6%
15-18 ans

34%
9-15 ans

8%
6-9 ans

18%
3-6 ans

30%
3 ans et -

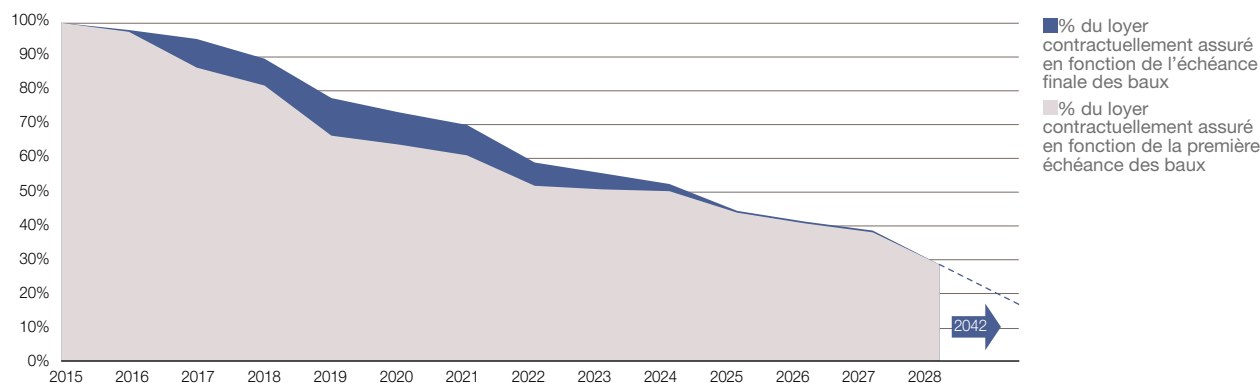
45%
+ 9 ans

53%
+ 6 ans

11%
+ 15 ans

5%
+ 18 ans

Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé⁵ (en vertu des baux en cours et des baux futurs signés) (en %)



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

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

3. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2015.

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

5. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2015.



Rendement locatif global

Rendement locatif global (en %)

	RENDEMENT COURANT ⁶ (31.12.2015)	RENDEMENT COURANT ⁶ (31.12.2014)	RENDEMENT POTENTIEL ⁷ (31.12.2015)	RENDEMENT POTENTIEL ⁷ (31.12.2014)
Bruxelles centre (CBD)	6,53	6,59	6,77	6,84
Bruxelles décentralisé	6,01	5,07	8,17	7,75
Bruxelles périphérie	6,44	6,82	8,35	8,80
Wallonie	5,09	5,50	5,19	5,50
Flandre	5,77	5,90	5,88	5,93
Luxembourg ville	6,03	6,12	6,20	6,35
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>6,19</i>	<i>6,28</i>	<i>6,58</i>	<i>6,68</i>
Total des immeubles de placement⁸	5,90	6,13	6,32	6,61

Prix d'acquisition et valeur assurée G4-9

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

BUREAUX	PRIX D'ACQUISITION	VALEUR ASSURÉE ⁹ 31.12.2015	JUSTE VALEUR 31.12.2015
Bruxelles centre (CBD)	1 069,1	955,5	1 226,0
Bruxelles décentralisé	135,5	125,0	91,8
Bruxelles périphérie	213,2	210,5	144,7
Flandre	476,4	551,5	493,2
Wallonie	164,0	169,7	187,9
Luxembourg ville	- ¹⁰	43,5	86,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>2 058,1¹¹</i>	<i>2 055,7</i>	<i>2 230,4</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>163,0</i>	<i>34,7¹³</i>	<i>157,4</i>
Immeubles de placement	2 221,2¹¹	2 090,4	2 387,8
Immeubles détenus en vue de la vente	-¹⁰	3,7	0,5
Total	2 221,2¹²	2 094,1	2 388,3

6. Le rendement brut courant correspond au rendement locatif global sur loyers en cours.

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

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

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

10. 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.

11. Hors Luxembourg ville.

12. Hors Luxembourg ville et les immeubles détenus en vue de la vente.

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

Taux de réversion

Taux de réversion des loyers (au 31.12.2015)

	LOYER EN COURS ¹ (EN MILLIERS €)	QUOTE-PART DES LOYERS ² (EN %)	DURÉE MOYENNE RÉSIDUELLE PONDÉRÉE ³ 1 ^{er} BREAK (EN ANNÉES)	TAUX DE RÉVERSION ⁴ (EN %)
Bruxelles centre (CBD)	82 055	57,9	7,25	-11,94
Bruxelles décentralisé	5 662	4,0	3,38	-5,06
Bruxelles périphérie	9 549	6,7	2,71	1,17
Wallonie	9 811	6,9	19,57	-11,43
Flandre	29 167	20,6	10,68	-3,89
Luxembourg ville	5 368	3,8	2,09	-4,50
Immeubles disponibles à la location	141 611	100,0	8,60	-8,41

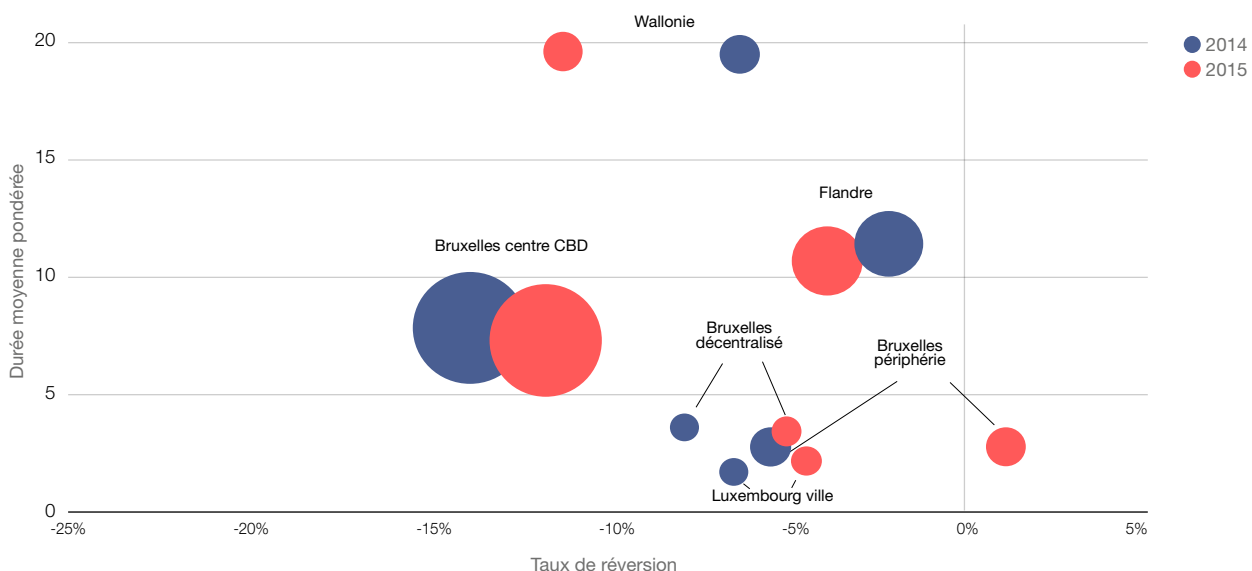
Le taux de réversion donne une indication de l'impact sur les loyers en cours d'une fin instantanée des baux du portefeuille et d'une relocation simultanée de celui-ci aux loyers de marché. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuels futurs investissements prévus et du niveau de loyers qui en résulterait. Il est basé sur la valeur locative estimée des immeubles dans leur état actuel et n'est 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 au 31 décembre 2015 à -8,41% (par rapport à -9,69% au 31 décembre 2014).

L'impact sur le loyer en cours au 31 décembre 2015 (soit 148,7 millions €) de la réversion négative potentielle des baux échéant dans les trois prochaines années s'élèverait à 6,8 millions €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings présentées pour les trois prochains exercices ci-après (page 72) tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

Taux de réversion par rapport à la durée des baux et à la quote-part du portefeuille



1. Le loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2015, tel que revu par les experts immobiliers.

2. La quote-part des loyers est calculée sur la base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2015.

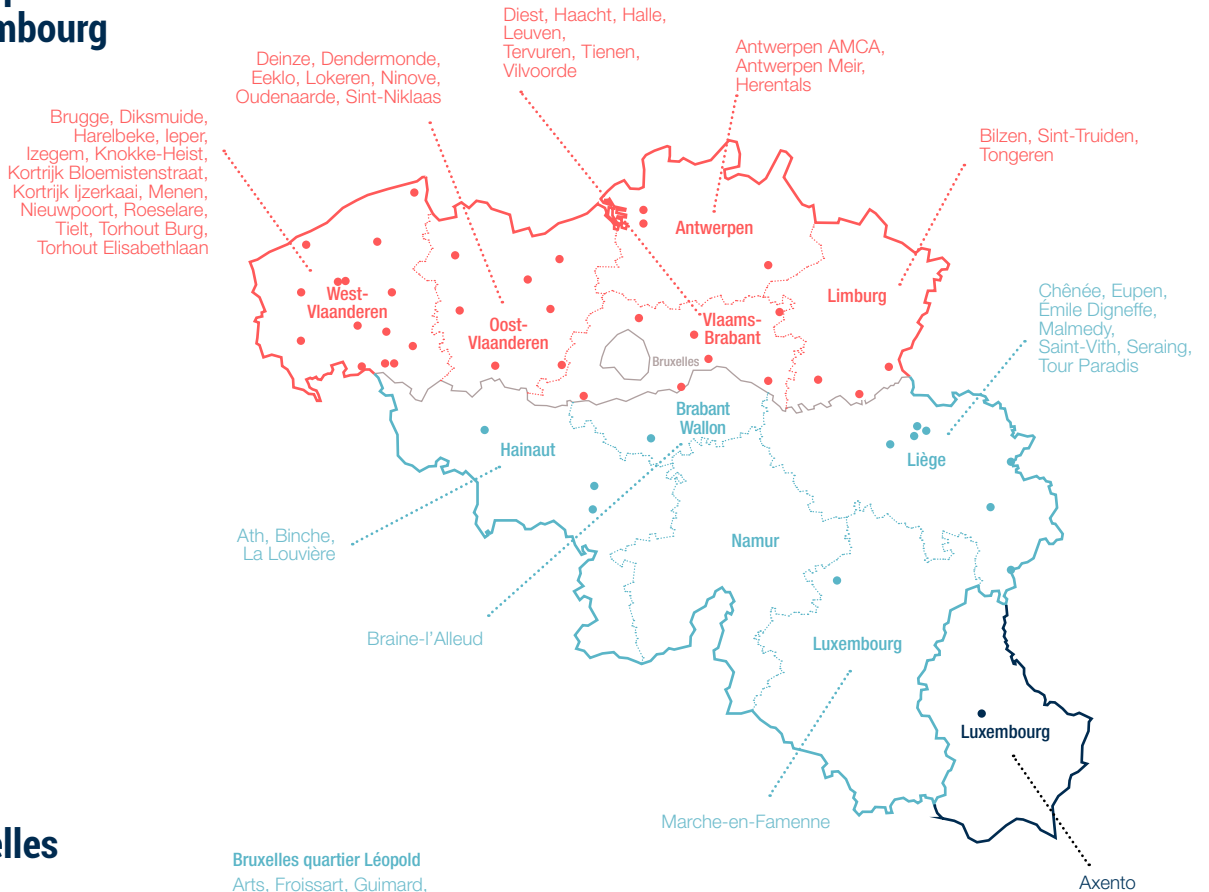
3. Durée moyenne pondérée des baux, soit la somme des (loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restante à courir jusqu'à la première échéance de ce bail) divisée par le loyer total annuel en cours du portefeuille. Cette durée est calculée en tenant compte des projets en cours et de l'immeuble détenu en vue de la vente.

4. Taux de réversion : $1 - \frac{\text{loyer en cours} + \text{la valeur locative estimée des surfaces inoccupées}}{\text{la valeur locative estimée des surfaces totales}}$.

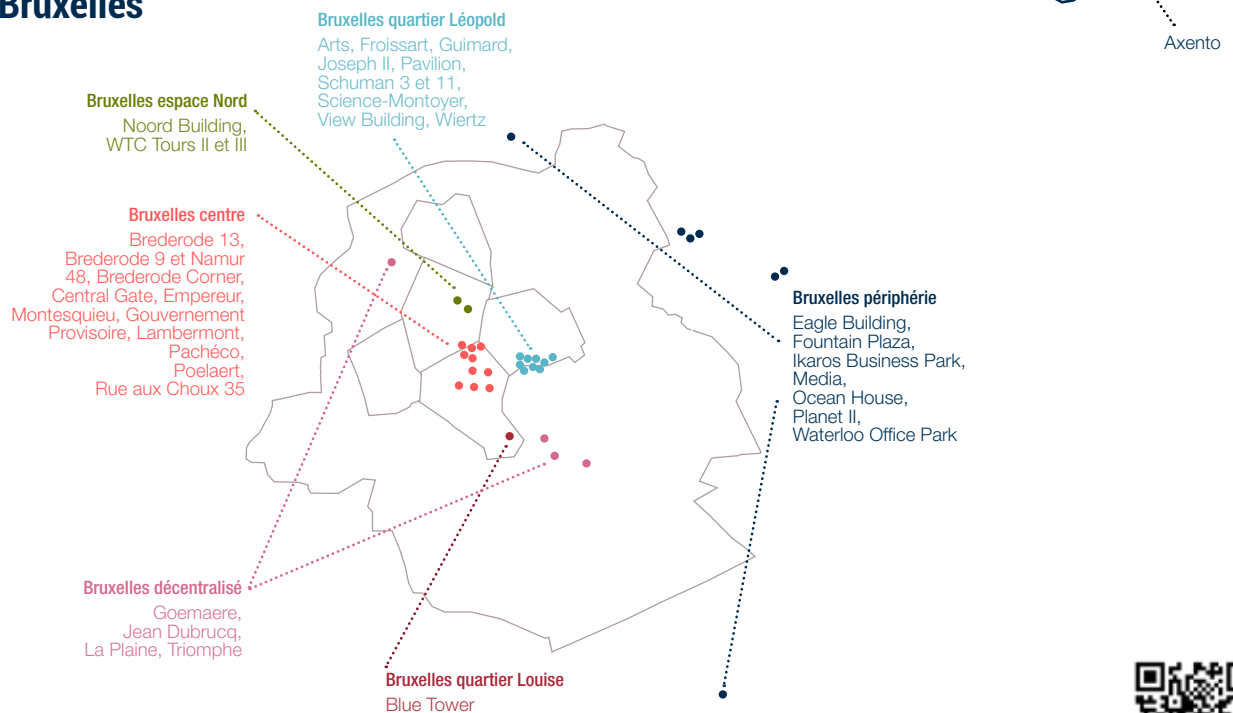
SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO

G4-6 G4-8

Belgique & Luxembourg



Bruxelles



IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO¹

G4-8 | G4-9

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION ²	SURFACES LOCATIVES (EN M ²) ³
BRUXELLES CENTRE-VILLE		
Brederode 13 - Rue Brederode 13 et Rue Thérésienne, 1000 Bruxelles	2014	11 340
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur, 1000 Bruxelles	1954/1958	6 500
Central Gate - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55, 1000 Bruxelles	2012	29 036
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11, 1000 Bruxelles	1963	5 700
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15, 1000 Bruxelles	2005	2 954
Lambermont - Rue Lambermont 2, 1000 Bruxelles	2000	1 788
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13, 1000 Bruxelles	2009	16 931
Pachéco - Boulevard Pachéco 32, 1000 Bruxelles	1976	5 770
Poelaert - Place Poelaert 2-4, 1000 Bruxelles	2001	12 557
Rue aux Choux 35 - Rue aux Choux 35, 1000 Bruxelles	1993	5 114
		97 690
BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD		
Arts - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112, 1000 Bruxelles	2005/-	16 793
Froissart - Rue Froissart 95, 1000 Bruxelles	2010	3 107
Joseph II - Rue Joseph II 27, 1000 Bruxelles	1994	12 820
Pavilion - Rue de la Loi 70-72-74, 1000 Bruxelles	2005	18 091
Schuman 3 - Rond-point Schuman 2-4a et Rue Froissart 141a-143, 1040 Bruxelles	2001	5 340
Schuman 11 - Rond-point Schuman 11, 1040 Bruxelles	2004	5 255
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30, 1000 Bruxelles	2011	5 180
View Building - Rue de l'Industrie 26-38, 1040 Bruxelles	2001	11 075
Wiertz - Rue Wiertz 30-50, 1050 Bruxelles	1996	10 108
		87 769
BRUXELLES QUARTIER LOUISE		
Blue Tower - Avenue Louise 326, 1000 Bruxelles	1976	24 339
		24 339
BRUXELLES ESPACE NORD		
Noord Building - Boulevard Baudouin 30, 1000 Bruxelles	1989	36 822
World Trade Center - Tour II - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Bruxelles	1973	49 393
World Trade Center - Tour III - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Bruxelles	1983	76 810
		163 025
BRUXELLES DÉCENTRALISÉ		
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles	1997	6 950
Jean Dubrucq - Avenue Jean Dubrucq 175b 1, 1080 Bruxelles	1992	6 806
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G, 1050 Bruxelles	1995	15 180
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23, 1050 Bruxelles	2014	17 189
		46 125
BRUXELLES PERIPHÉRIE		
Eagle Building - Kouterveldstraat 20, 1831 Diegem	2000	7 382
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7, 1930 Zaventem	2012	17 756
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan, 1930 Zaventem	1990/2014 ⁷	45 959
Media - Medialaan 50, 1800 Vilvoorde	1999	13 475
Ocean house - Belgicastraat 17, 1930 Zaventem	2012	4 623
Planet II - Leuvensesteenweg 542, 1930 Zaventem	1988	10 277
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161, 1410 Waterloo	1992	1 980
		101 452

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 29 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. À partir de l'exercice 2015 Befimmo publie les surfaces locatives (c.à.d. les surfaces hors sol) alors que dans le passé elle a publié les surfaces totales des immeubles.

4. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2015.

5. Le loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

6. Ce montant comprend le gain sur charge.

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



QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ⁴ (EN %)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (EN MILLIERS €)	LOYERS EN COURS ⁵ (EN MILLIERS €) (A)	LOYERS EN COURS + VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE SUR VIDE (EN MILLIERS €) (B)	TAUX D'OCCUPATION (EN %) (C) C = A/B
1,8%	2 710	2 718	2 718	100,0%
1,4%	2 077	2 096	2 096	100,0%
3,1%	4 426	4 595	5 096	90,2%
0,7%	1 078	1 092	1 092	100,0%
0,4%	623	636	636	100,0%
0,2%	361	369	369	100,0%
3,1%	4 647	4 654	4 654	100,0%
0,5%	736	750	750	100,0%
2,4%	3 502	3 573	3 573	100,0%
0,8%	1 146	1 170	1 170	100,0%
14,6%	21 306	21 652	22 154	97,7%
2,8%	4 153	4 234	4 234	100,0%
0,5%	691	780	792	98,5%
2,9%	4 281	4 281	4 281	100,0%
3,0%	4 379	4 399	4 399	100,0%
0,4%	529	531	1 437	36,9%
0,9%	1 249	1 315	1 411	93,2%
0,8%	1 213	1 226	1 226	100,0%
1,4%	2 027	2 035	2 035	100,0%
2,3%	3 405	3 417	3 417	100,0%
14,9%	21 927	22 218	23 231	95,6%
3,5%	4 852	5 175	6 305	82,1%
3,5%	4 852	5 175	6 305	82,1%
4,6%	6 829	6 773	6 773	100,0%
9,5%	14 395 ⁶	14 128 ⁶	14 494	97,5%
8,1%	11 514	12 109	12 109	100,0%
22,2%	32 738	33 010	33 376	98,9%
0,7%	1 112	1 114	1 114	100,0%
0,2%	320	320	590	54,2%
2,0%	2 938	2 938	2 938	100,0%
0,9%	594	1 290	3 051	42,3%
3,8%	4 964	5 662	7 693	73,6%
0,6%	829	832	969	85,9%
1,1%	1 419	1 616	2 208	73,2%
2,5%	3 138	3 680	5 282	69,7%
1,4%	1 521	2 015	2 195	91,8%
0,3%	349	443	529	83,8%
0,5%	606	692	877	78,9%
0,2%	271	271	324	83,7%
6,4%	8 133	9 549	12 384	77,1%

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION ¹	SURFACES LOCATIVES (EN M ²) ²
WALLONIE		
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 560
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	37 195
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 156
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109
		68 929
FLANDRE		
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413
Antwerpen - Meir 48	19 ^{ème} siècle/1985	17 763
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 686
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 963
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 809
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710
Torhout - Burg 28	1973	1 720
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117
		235 946
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG		
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247
		12 247
Immeubles disponibles à la location		837 522
Brederode 9 - Rue de Brederode 9, 1000 Bruxelles	En cours de rénovation	6 762
Gateway - Bruxelles aéroport	En cours de construction	37 427
Guimard - Rue Guimard 9 et Rue du Commerce 87-91, 1040 Bruxelles	En cours de rénovation	5 361
Namur 48 - rue de Namur 48, 1000 Bruxelles	En cours de rénovation	1 451
Paradis Express - Rue Paradis 1, 4000 Liège	En préparation	-
WTC IV - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Bruxelles	Permis mis en œuvre, en fonction de la commercialisation	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		51 001
TOTAL - IMMEUBLES DE PLACEMENT		888 523
Chênée - Rue Large 59	1983	1 276
Immeubles détenus en vue de la vente		1 276
TOTAL		889 799

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. À partir de l'exercice 2015 Befimmo publie les surfaces locatives (c.à.d. les surfaces hors sol) alors que dans le passé elle a publié les surfaces totales des immeubles.

3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2015.

4. Le loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté du loyer futur sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ³ (EN %)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (EN MILLIERS €)	LOYERS EN COURS ⁴ (EN MILLIERS €) (A)	LOYERS EN COURS + VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE SUR VIDE (EN MILLIERS €) (B)	TAUX D'OCCUPATION (EN %) (C) C = A/B
0,4%	571	582	582	100,0%
0,2%	233	237	237	100,0%
0,2%	259	264	264	100,0%
0,2%	291	297	297	100,0%
0,6%	869	886	886	100,0%
0,0%	220	0	204	0,0%
4,1%	5 472	6 056	6 056	100,0%
0,2%	335	341	341	100,0%
0,4%	524	534	534	100,0%
0,3%	367	374	374	100,0%
0,2%	233	238	238	100,0%
6,6%	9 374	9 811	10 015	98,0%
4,9%	8 132	7 301	7 301	100,0%
2,3%	3 405	3 419	3 419	100,0%
0,1%	195	198	198	100,0%
0,1%	203	207	207	100,0%
0,3%	388	395	395	100,0%
0,6%	894	911	911	100,0%
0,3%	404	412	412	100,0%
0,2%	290	296	296	100,0%
0,3%	399	407	407	100,0%
0,2%	285	290	290	100,0%
0,7%	1 078	1 099	1 099	100,0%
0,2%	243	248	248	100,0%
0,3%	445	453	453	100,0%
0,4%	628	641	641	100,0%
0,1%	201	93	93	100,0%
0,3%	431	439	439	100,0%
1,1%	1 571	1 602	1 602	100,0%
0,2%	222	226	226	100,0%
1,3%	1 804	1 894	2 060	92,0%
0,2%	271	276	276	100,0%
0,1%	415	80	308	26,0%
0,3%	382	389	389	100,0%
0,1%	340	80	262	30,4%
0,3%	495	505	505	100,0%
0,5%	786	801	801	100,0%
0,6%	899	917	917	100,0%
0,3%	440	449	449	100,0%
0,9%	1 299	1 325	1 325	100,0%
0,3%	502	512	512	100,0%
0,6%	846	863	863	100,0%
0,8%	1 151	1 173	1 173	100,0%
0,1%	200	204	204	100,0%
0,1%	157	160	160	100,0%
0,6%	884	901	901	100,0%
19,6%	30 285	29 167	29 742	98,1%
3,6%	5 219	5 368	5 516	97,3%
3,6%	5 219	5 368	5 516	97,3%
95,2%	138 798	141 611	150 416	94,1%
0,1%	125	160	1 683	9,5%
4,5%	-	6 762	6 762	100,0%
0,1%	670	115	1 405	8,2%
0,0%	63	63	260	24,2%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
4,8%	858	7 100	10 111	70,2%
100,0%	139 656	148 711	160 527	92,6%
0,0%	22	0	70	0,0%
0,0%	22	0	70	0,0%
100,0%	139 678	148 711	160 597	92,6%

MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX¹

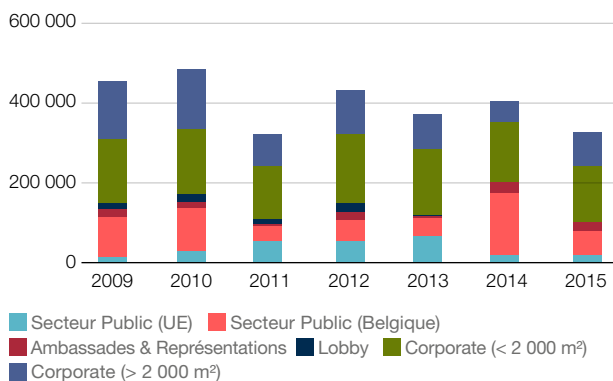
Bruxelles

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER BRUXELLOIS DE BUREAUX	31.12.2015	31.12.2014
Marché de bureaux	12 732 747 m ²	12 809 147 m ²
Demande (take-up)	325 577 m ²	403 507 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	±260 000 m ²	-
Vacance locative	10,10%	10,63%
Valeurs locatives (prime rent)	285 € par m ²	285 € par m ²
Marché à l'investissement (bureaux)	1,1 milliard €	1,8 milliard €

Marché locatif

La demande sur le marché immobilier bruxellois de bureaux a atteint 325.577 m² au cours de l'exercice 2015, contre 403.507 m² en 2014. Cette demande provient essentiellement du secteur privé (près de 70% des transactions) alors que l'année 2014 avait vu de grandes transactions réalisées avec le secteur public.

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



Parmi les plus importantes transactions, citons le projet Passport à l'aéroport de Bruxelles dont 13.000 m² est pré-loué à KMPG ou un service public d'aide sociale qui prendra en occupation le Silver Building (10.352 m²) en zone décentralisée, ou encore l'immeuble Treurenberg (10.000 m²), au centre de Bruxelles, loué au Single Resolution Board de l'Union Européenne. Les appels d'offres des institutions publiques, tout particulièrement ceux de la Commission européenne, attendus en 2015, ont été reportés en 2016.

Le climat incertain au niveau économique explique la demande limitée des « corporates » sur le marché. Les transactions du secteur privé sont plutôt de petite taille (en moyenne 672 m² par transaction) et conclues principalement en périphérie (33%) et dans le décentralisé (21%), avec des entreprises qui cherchent à profiter des conditions de marché compétitives.

1. Source : CBRE – 31 décembre 2015.

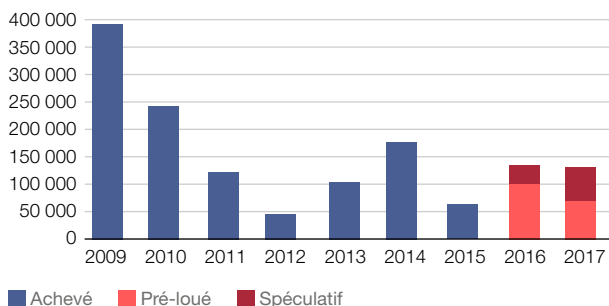
Début 2016, quelques transactions avec le secteur privé se sont déjà concrétisées. L'année 2016 s'annonce donc meilleure que 2015, un niveau de take-up du secteur public, en ligne avec les références historiques, devrait être atteint.

Marché de développement

Durant l'exercice 2015, environ 64.000 m² de nouveaux bureaux ont été livrés sur le marché, dont seulement 34.181 m² de projets spéculatifs, c'est-à-dire sans avoir obtenu de pré-engagement de la part d'un locataire. Bien que prudents, les développeurs retournent vers le marché de façon sélective et dans les meilleurs quartiers du centre. Le nombre de projets spéculatifs reste néanmoins faible, pour 2016 et 2017 respectivement 131.460 m² et 129.865 m² d'espaces de bureaux sont attendus sur le marché dont seulement 98.768 m² de projets spéculatifs. La livraison de projets « sur mesure » est actuellement prépondérante sur le marché des nouveaux immeubles.

Seulement 8,1% des bureaux vacants sur le marché sont du niveau « Grade A », alors qu'entre 2001 et 2010, ce pourcentage se situait entre 20% et 25% du stock vacant. On estime qu'en 2016 ce pourcentage devrait encore baisser. À terme, le volume limité de projets spéculatifs pourrait donc engendrer un vrai manque d'immeubles de bureaux de « Grade A » sur le marché bruxellois, particulièrement dans le CBD.

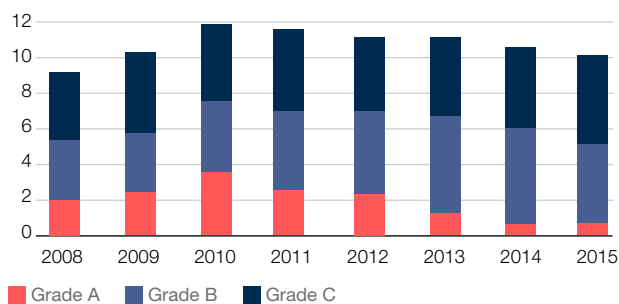
Projets de développement (en m²)



Vacance locative

La tendance à une diminution du taux de vacance se poursuit, au 31 décembre 2015, la vacance locative s'élève à 10,10%, en diminution par rapport au 10,63% au 31 décembre 2014.

Vacance locative par catégorie d'immeubles (en %)

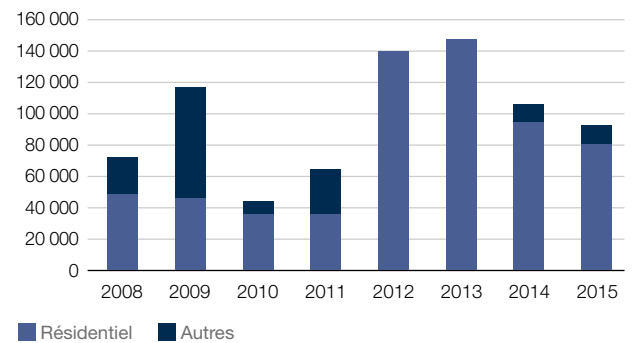


Dans le « Central Business District » on constate des taux de vacance de 5,77% dans le quartier Léopold et de 5,25% dans le quartier Nord. Le centre-ville fait encore mieux avec 4,7%, soit un retour vers les niveaux de vacance qui étaient courants avant la crise.

Par contre, les marchés décentralisés et de périphérie restent encore sous pression avec des taux de vacance de respectivement 13,4% et 23,7%.

La diminution de la vacance est due à la conjugaison d'une part de la faible mise sur le marché de nouveaux immeubles spéculatifs et d'autre part de l'importante reconversion de bureaux structurellement vides vers une réaffectation en résidentiel, hôtels ou maisons de repos.

Reconversion de bureaux en d'autres affectations (en m²)



IKAROS,
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE



Alyson Sieuw - Sales Support Officer,
travaille chez Befimmo depuis 2011,
distributrice d'ondes positives

J'ai un vrai « coup de cœur » pour les nouveaux immeubles de la Phase 2 d'Ikaros, en périphérie bruxelloise : la différence avant/après est à peine croyable.

C'est une rénovation de grande ampleur dont le résultat est simplement magnifique.

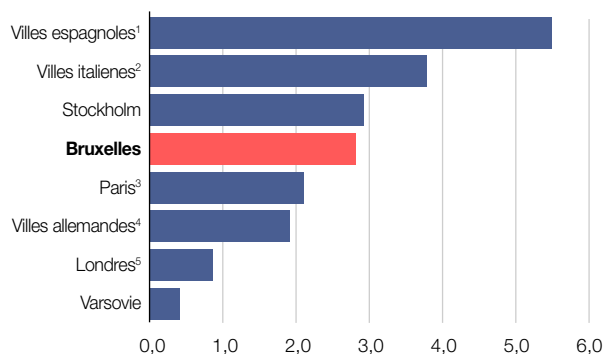
Je suis très fière de le présenter aux candidats locataires lors de nos visites.

Valeurs locatives

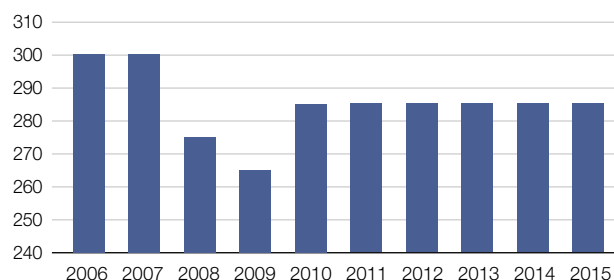
Le « prime rent » est resté stable au cours de l'exercice, se maintenant à 285 € par m². Les loyers moyens pondérés se situent à un niveau de 150 € par m². Dans le contexte économique actuel, les gratuités et concessions accordées aux locataires dans des immeubles existants restent stables, quoique relativement élevées, surtout en périphérie et dans le décentralisé.

En général, les surfaces encore disponibles sur le marché sont de « Grade B » ou « C ». Le manque d'immeubles de bureaux Grade A immédiatement disponibles pourrait, en cas d'une reprise économique, soutenir les valeurs locatives, ce qu'illustre le graphique ci-dessous.

Croissance des valeurs locatives sur le marché des bureaux en Europe - 5 ans jusqu'en mars 2021 (en % par an)



Prime rent à Bruxelles (en euro/m²)



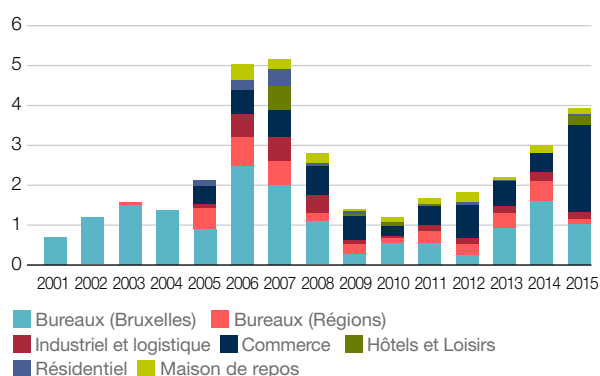
Marché à l'investissement

Au cours de l'exercice, près de 1,1 milliard € a été investi en immeubles de bureaux à Bruxelles, contre 1,8 milliard € au cours de l'année 2014, en diminution du fait du manque de bons produits disponibles et non pas d'un manque de liquidité du marché. Pour toute la Belgique, les investissements en immeubles de bureaux se sont élevés à 1,2 milliard €.

Des transactions importantes se sont concrétisées fin 2015, citons notamment l'immeuble Livingstone II, vendu à Aberdeen à un rendement de record de 4,28% et le De Brouckère Tower au centre de Bruxelles vendu à DW Partners. Befimmo a également été active sur le marché à l'investissement, l'acquisition de l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles était la plus importante transaction en immeubles de bureaux de l'exercice. Plusieurs transactions importantes initiées en 2015 devraient encore se concrétiser début 2016.

Les rendements rencontrés pour des immeubles de CBD, loués à baux conventionnels (3/6/9 dans la catégorie « prime ») ont encore baissé et se situent aux alentours de 5,5% (contre 6% en 2014). Les biens de même type mais loués à long terme à des locataires de rating élevé se valorisent quant à eux à des rendements largement en-dessous de 5%, de l'ordre de 4,5%.

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



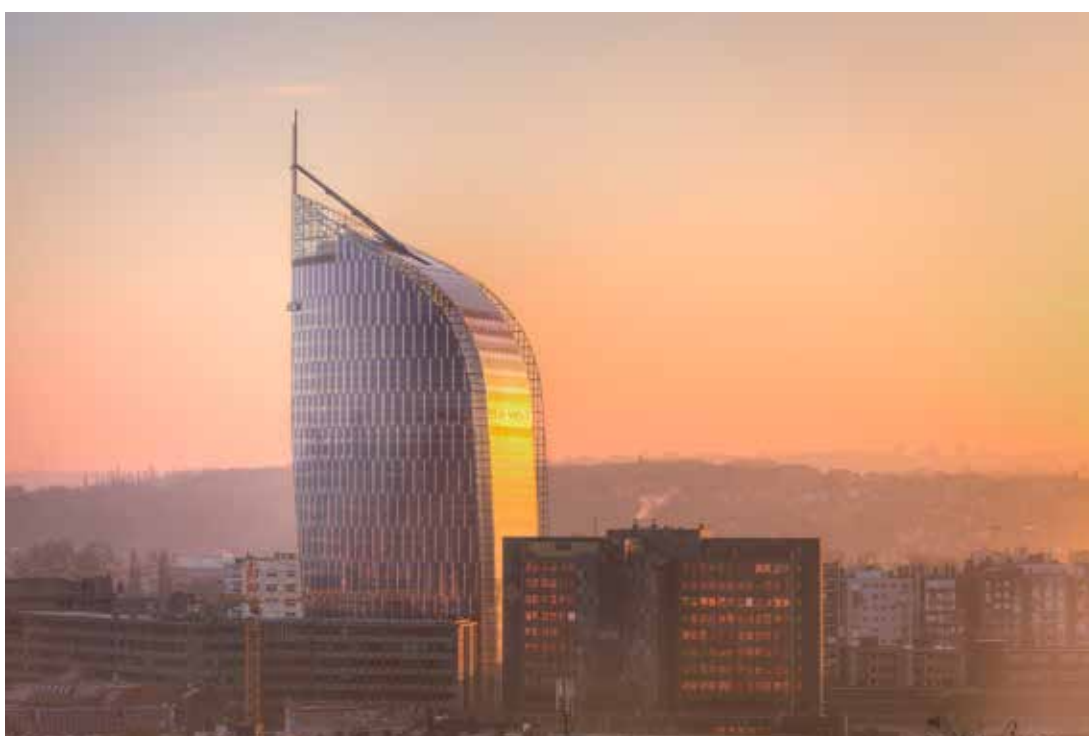
1. Moyenne de Madrid et Barcelone.
2. Moyenne de Milan et Rome.
3. Moyenne de CBD et La Défense.
4. Moyenne de Berlin, Dusseldorf, Francfort, Hambourg et Munich.
5. Moyenne de City et West End.

Anvers

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER ANVERSOIS DE BUREAUX	31.12.2015	31.12.2014
Marché de bureaux	1,7 million m ²	1,7 million m ²
Demande (take-up)	88 225 m ²	108 549 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	24 000 m ²	-
Vacance locative	11,7%	12,1%
Valeurs locatives (prime rent)	145 €/m ²	145 €/m ²
Marché à l'investissement (toutes transactions)	3,9 millions €	4,2 millions €

Liège

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER LIÉGEOIS DE BUREAUX	31.12.2015	31.12.2014
Marché de bureaux	460 000 m ²	460 000 m ²
Demande (take-up)	7 824 m ²	8 666 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	33 300 m ²	-
Vacance locative	1,4%	2,0%
Valeurs locatives (prime rent)	135 €/m ²	135 €/m ²
Marché à l'investissement (toutes transactions)	2,7 millions €	1,8 million €



TOUR PARADIS,
LIÈGE

Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg)

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS DE BUREAUX	31.12.2015	31.12.2014
Marché de bureaux	3 920 000 m ²	3 766 000 m ²
Demande (take-up)	336 627 m ²	204 935 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	433 000 m ²	-
Vacance locative	5,5%	4,5%
Valeurs locatives (prime rent)	46 €/m ² /mois	46 €/m ² /mois
Marché à l'investissement (bureaux)	0,794 milliard €	0,968 milliard €

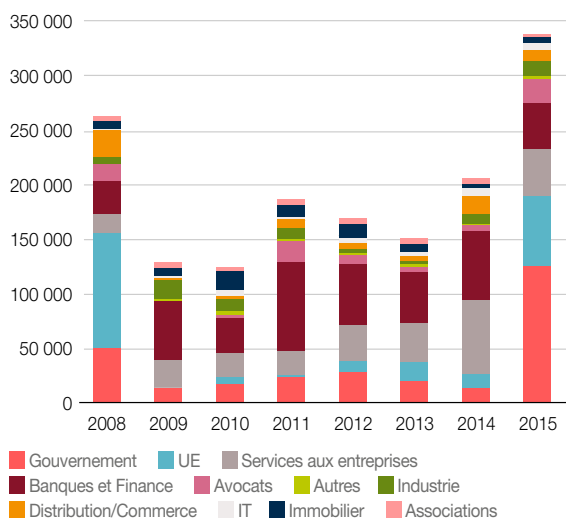
Marché immobilier locatif – Demande

La demande de surfaces de bureaux au Luxembourg a atteint le niveau le plus élevé de son histoire, 336.627 m² ont été pris en occupation au cours de l'exercice contre 204.935 m² en 2014. Le take-up est en croissance de 65% par rapport au niveau moyen des dix dernières années.

Cette croissance est surtout liée à la conclusion de quelques transactions de plus de 10.000 m², citons notamment la Banque d'investissement européenne qui a conclu deux transactions importantes : la pré-location du IAK Building (21.400 m² au Kirchberg) et la prise en occupation du Monnet 3 (10.750 m² au Kirchberg). De plus, quelques grandes transactions du secteur privé ont été conclues au cours de l'exercice, comme par exemple, Ernst & Young qui s'est installée dans son tout nouveau siège au Kirchberg (15.262 m²).

Au cours de l'exercice 2015, 65% de la demande provient du secteur privé.

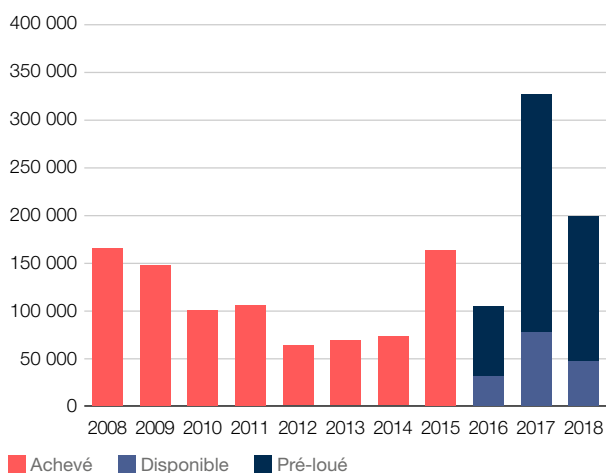
Prise en occupation par type d'occupant (en m²)



Marché de développement – Offre

Le nombre de projets spéculatifs livrés sur le marché reste très limité. En 2016 environ 31.400 m² sont attendus sur le marché sur un total de 105.000 m². Pour 2017 le chiffre s'élèverait à 77.500 m² sur un total de 327.400 m². Pour l'exercice 2018, 113.000 m² de nouveaux projets sont attendus dont 47.000 m² à risque.

Projets de développement (en m²)



Vacance locative

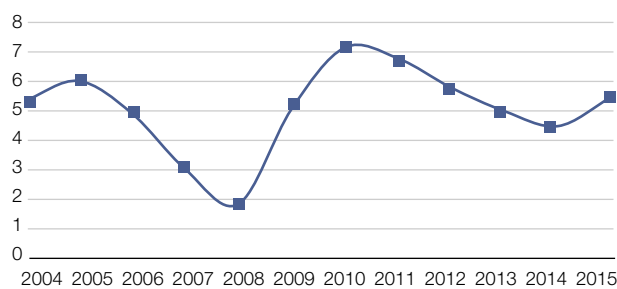
Le taux de vacance s'élève en moyenne à 5,5% sur le marché au Luxembourg, contre 4,5% au 31 décembre 2014.

Le taux de vacance varie de quartier en quartier mais en centre-ville la vacance reste faible : au CBD le taux se situe à 2,9% (contre 1,7% fin 2014), au Kirchberg la vacance s'élève à 3,7% (contre 1,1% fin 2014) et dans le quartier de la Gare la vacance atteint 4,7% (contre 2,8% fin 2014). Dans les autres quartiers les niveaux de vacance se situent entre 4% et 16%.

Valeurs locatives

Dans cette situation de marché le prime rent s'élève à 46 €/m²/mois en CBD et à 35 €/m²/mois dans les quartiers du Kirchberg et de la Gare.

Vacance locative (en %)



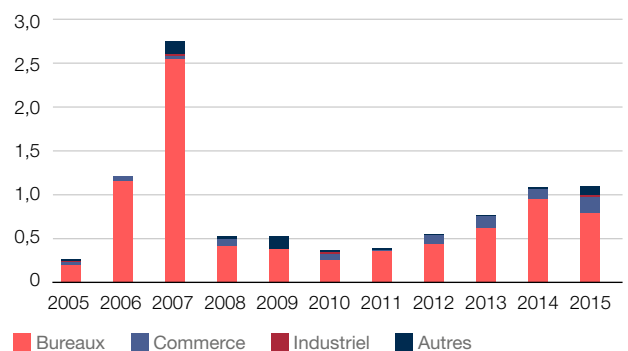
Marché à l'investissement luxembourgeois

Au cours de l'exercice, près de 794 millions € ont été investis en immeubles de bureaux contre 968 millions € en 2014.

Les rendements rencontrés pour des baux « classiques » (3/6/9) se situent aux alentours de 4,6%. Des rendements plus bas ont été constatés pour des immeubles de bureaux loués à plus long terme.

Les investisseurs marquent en effet leur préférence pour des immeubles loués à long terme à des rendements record. Toutefois, ils s'intéressent également à des immeubles en projet ou ayant un peu de vacance afin de pouvoir profiter du manque de surfaces immédiatement disponibles et d'une éventuelle hausse des loyers.

Volume d'investissement (en milliards €)



David Vanbegin - Property Manager,
travaille chez Befimmo depuis 2011, vit la vie à fond !

Sans être chauvin, je classerais l'immeuble de Malmedy parmi les immeubles atypiques de Befimmo.

Inconnu de la plupart d'entre nous, ce n'est ni le plus beau, ni le plus moderne, mais c'est un immeuble de caractère, rempli d'histoire, repris dans le site touristique de Malmedy, et situé dans une des plus belles régions de Belgique. Il y plane une douceur de vivre, et ses occupants sont respectueux du bien et des personnes qui s'en occupent.



MALMEDY,
LIÈGE

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 2015.

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 2015 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 longs ou potentiellement longs termes 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, 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 2015 s'élève à

2.448.706.520 €
DEUX MILLIARDS QUATRE CENT QUARANTE-HUIT MILLIONS SEPT CENT SIX MILLE CINQ CENT VINGT 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	2 230,4	93,4%
Bruxelles Central Business District	1 226,0	51,3%
Bruxelles décentralisé	91,8	3,8%
Bruxelles périphérie	144,7	6,1%
Wallonie	187,9	7,9%
Flandre	493,2	20,6%
Luxembourg ville	86,8	3,6%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	157,4	6,6%
Immeubles détenus en vue de la vente	0,5	0,0%
Total	2 388,3	100,0%

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2015 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

2.388.289.841 €
DEUX MILLIARDS TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE HUIT CENT QUARANTE ET UN 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 ressort à 6,19% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,58% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,15%. Le taux d'occupation sur le portefeuille total d'immeubles de placement s'établit à 92,64%.

A ce jour, la moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de ± 8,41% à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille des immeubles disponibles à la location.

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

Bruxelles, le 19 janvier 2016.



R.P. Scrivener FRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle
Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles

Laurent Carlier - Chief Financial Officer,

travaille chez Befimmo depuis 2006,

a contribué à la fondation de l'association

professionnelle des Sociétés Immobilières Réglementées

« J'ai visité la Blue Tower à différentes occasions dès le début de ma carrière. Quand j'étais jeune diplômé, j'ai postulé pour un job chez UCB, qui à l'époque y avait son siège. Je me souviens que cela m'avait fort impressionné de pénétrer dans cette tour imposante.

Quelques années plus tard, j'étais en contact professionnel avec le consultant en stratégie Bain & Company qui occupe les plus hauts étages. À ce niveau, la vue sur Bruxelles, le bois de la Cambre et les étangs d'Ixelles est imprenable. Ce qui est amusant, c'est que les étages supérieurs de l'IT tower, un peu plus loin sur l'avenue Louise, sont occupés par un autre consultant en stratégie, McKinsey & Company. Tout semble indiquer que ces consultants ont besoin de prendre de la hauteur pour mieux réaliser leurs missions. »



Wim De Petter - Environmental & Technical Officer,

travaille chez Befimmo depuis 2013,

triathlète et papa de 2 filles

« Je suis séduit par la Blue Tower, dont le toit offre une vue sur Bruxelles et une expérience uniques. »

BLUE TOWER



24

Étages



Service

Salles de réunion mutualisées



24.300 m²

Surface



Belgique — Bruxelles quartier Louise — Avenue Louise 326 — 24.300 m²
Architecte : Montois Partners Architects

RAPPORT FINANCIER

AXENTO, GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



CHIFFRES CLÉS

	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions émises ¹	23 021 293	22 673 609
Nombre d'actions non détenues par le groupe	23 021 293	22 138 280
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	22 198 549	21 570 715
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 265,29	1 195,45
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,96	54,00
EPRA NAV (en € par action)	54,91	54,38
EPRA NNAV (en € par action)	54,30	52,80
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ² (en %)	1,16%	-2,83%
Résultat net (en € par action)	4,41	3,19
Résultat net courant (en € par action)	3,93	3,93
EPRA earnings (en € par action)	3,89	3,90
Coût moyen de financement ³ (en %)	2,66%	3,16%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	3,99	3,82
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	48,37%	47,48%
Loan-to-value ⁴ (en %)	45,66%	45,21%
Return sur fonds propres ⁵ (en € par action)	4,43	3,11
Return sur fonds propres ⁵ (en %)	8,29%	5,82%

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

Placement privé de 535.329 actions propres

Befimmo a réalisé en novembre 2015 un placement privé de 535.329 actions propres, représentant 2,4% de ses actions émises.

Les actions ont été placées au prix de 55,5 € par action. Par cette opération, Befimmo a levé 29,7 millions €. Les fonds levés ont été utilisés pour réduire l'endettement et ainsi

renforcer le bilan de la Société. Le placement a eu un impact sur le ratio LTV⁴ de -1,2%⁶ (en termes absolus).

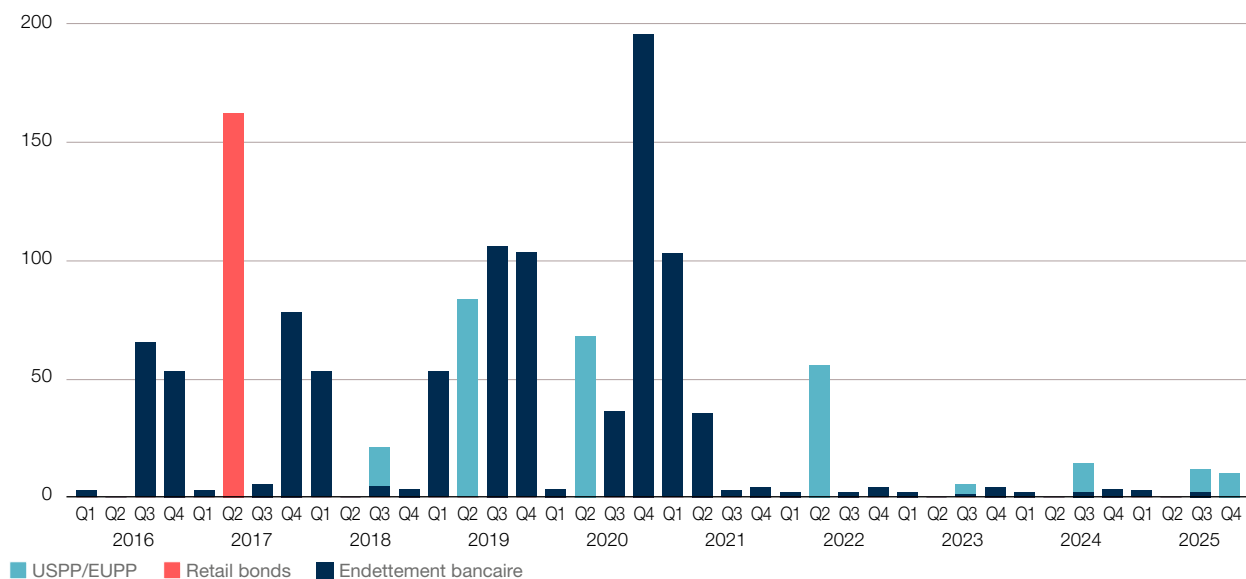
Autres financements

Dans le courant de l'année 2015, Befimmo a mis en place plusieurs placements privés européens pour un montant total de 74 millions € sur des durées de 7 et 10 ans. En outre, la Société a contracté une nouvelle ligne de financement bancaire pour 30 millions € pour 5 ans et a également révisé les conditions de 5 lignes bilatérales portant sur un montant global de 415 millions €.

À périmètre constant, en tenant compte du financement progressif de l'immeuble Gateway et de la renégociation d'une ligne bilatérale pour un montant de 100 millions € réalisée début 2016, la Société a couvert ses besoins de financement jusque la fin du premier trimestre de 2017.

1. L'augmentation du nombre d'actions émises est expliquée par les 347.684 nouvelles actions créées suite à l'opération de dividende optionnel.
 2. Évolution des revenus locatifs net de charges immobilières à périmètre constant, calculé sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».
 3. Marge et coût des couvertures inclus.
 4. Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].
 5. Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte du réinvestissement du dividende brut et de la participation au dividende optionnel.
 6. Calcul basé sur un ratio LTV de 46,06% au 30 septembre 2015.

Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)

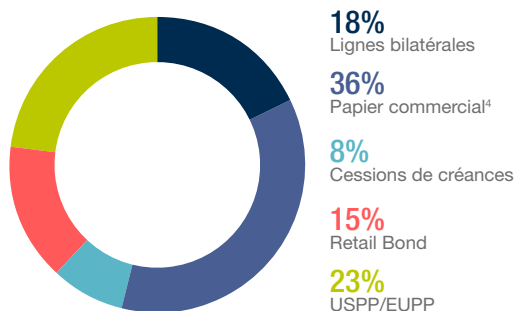


Principales caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2015, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.339,99 millions € (dont 68,9% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.090,68 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 48,37%¹ ;
- un ratio LTV de 45,66%² ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 3,99 années ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus³) pour 63,4% du total de la dette ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,66% sur l'année, se comparant à 3,16% pour l'exercice 2014.

Répartition de l'endettement



L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 22 mai 2015, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2015, pour des émissions à court terme à concurrence de 393,75 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 59 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

La politique de couverture du risque de taux d'intérêt vise à couvrir une partie décroissante de l'endettement sur un horizon de 10 ans. Les objectifs et la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement revus. Le choix des instruments et de leur niveau est fondé sur une analyse des prévisions de taux de différentes banques consultées et d'un arbitrage entre le coût de l'instrument, son niveau et son type de protection. De surcroît, par le biais de sa politique de couverture, la Société se fixe un objectif de limitation des variations des charges financières dans le cadre des covenants existants, ainsi que de protection de l'EPRA earnings nécessaire au paiement du dividende prévisionnel.

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. Considérant les instruments de couvertures actifs à partir de la première semaine de janvier 2016.
 4. Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR⁵, 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.

La politique mise en place permet de profiter, sur une partie de l'endettement, des taux d'intérêt bas dans une période de basse conjoncture, tout en limitant la volatilité des charges financières par la fixation des taux sur le solde de l'endettement (soit directement par la mise en place de financements à taux fixes, soit par l'acquisition d'instruments de couverture de type IRS). L'impact de la hausse des taux d'intérêt sur les charges financières est également atténué par les 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.

L'ensemble des instruments en place porte la Société à un ratio de couverture de 96,91%⁶ au 31 décembre 2015. Le ratio de couverture reste supérieur à 80% jusqu'au deuxième trimestre de 2017 et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2019.

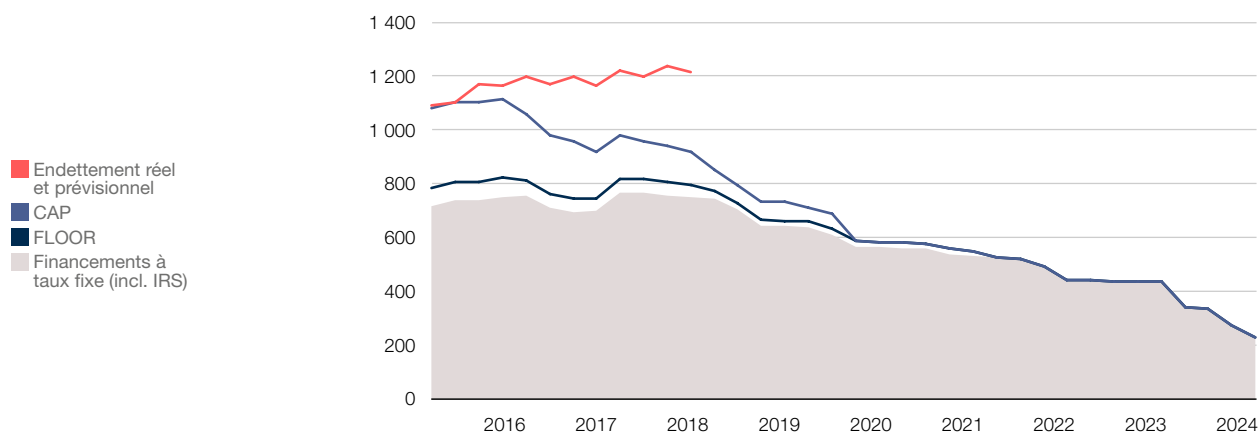
Dans le cadre de sa politique de couverture, la Société a procédé durant l'exercice à différentes opérations sur instruments de couverture :

- l'acquisition de sept IRS pour un montant notionnel total de 175 millions € couvrant les périodes de janvier 2016 à janvier 2024 (75 millions €), à juillet 2024 (50 millions €) et à avril 2025 (50 millions €) ; le taux moyen des IRS s'élève à 0,4872% ;
- l'acquisition de deux CAP à respectivement 0,50% (30 millions €) et 0,85% (25 millions €) couvrant une période de 5 années démarrant en juillet 2015 ;
- l'acquisition d'un COLLAR à (0,5475% - 1,15%) (20 millions €) couvrant une période de 6 années démarrant en janvier 2016 ;
- la prolongation de deux IRS existants dont l'échéance initiale était prévue fin 2017 de 7 et 8 années complémentaires (pour un notionnel total de 50 millions €).

En outre, au cours de l'exercice 2015, Befimmo a restructuré plusieurs IRS (portant sur un notionnel total de 140 millions €) ainsi que ses Cross Currency Swaps (portant sur un notionnel total de 150 millions €) en plaçant leurs niveaux de couverture aux taux de marché.

Début 2016, Befimmo a mis en place deux IRS portant sur un notionnel de 55 millions € avec une maturité à fin 2025.

Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (au 16.02.2016) (en millions €)



MOYENNE ANNUELLE		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAP	Notionnel (en millions €)	366	264	190	94	47	20	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,49%	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	70	51	50	22	20	20	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,94%	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	736	716	760	685	596	548	496	438	296
	Taux moyen ⁷ (en %)	1,22%	1,06%	1,01%	1,04%	1,09%	1,08%	1,01%	0,91%	0,93%

5. 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).

6. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Considérant les instruments de couvertures actifs à partir de la première semaine de janvier 2016.

7. Taux fixe moyen hors marge de crédit.

RÉSULTATS FINANCIERS G4-EC1

Valeur de l'actif net au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.265,3 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 54,96 € par action, par rapport à 54,00 € par action au 31 décembre 2014.

Évolution de la valeur intrinsèque

	(EN € PAR ACTION)	(EN MILLIONS €)	NOMBRE D' ACTIONS NON DÉTENUES PAR LE GROUPE
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2014	54,00	1 195,4	22 138 280
Solde de dividende de l'exercice 2014		-19,0	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		0,1	
Acompte sur dividende de l'exercice 2015		-57,3	
Augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel		18,9	
Placement privé de 535 329 actions propres		29,3	
Résultat net au 31 décembre 2015		97,9	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2015	54,96	1 265,3	23 021 293

Évolution des résultats

Compte de résultats consolidé synthétique

(EN MILLIERS €)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat locatif net	139 510	138 695
Charges immobilières nettes	-12 808	-15 506
Résultat d'exploitation des immeubles	126 702	123 189
Frais généraux	-9 930	-11 110
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 675	1 289
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115 098	113 369
Marge opérationnelle	82,5%	81,7%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	967	632
Résultat immobilier net	116 064	114 001
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-27 637	-28 104
Impôts	-1 459	-1 119
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	86 968	84 779
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 984	9 278
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	- 25	-25 194
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	10 959	-15 916
Résultat net	97 927	68 863
Résultat net courant	87 249	84 779
EPRA earnings	86 282	84 146
Résultat net (€/action)	4,41	3,19
Résultat net courant (€/action)	3,93	3,93
EPRA earnings (€/action)	3,89	3,90

Événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre de la Société, au niveau du portefeuille immobilier, a été modifié durant l'exercice 2015 suite aux événements suivants :

- les cessions des immeubles sis rue Stassart à Namur, Kasteelstraat 19 à Izegem et Digue des Peupliers à Mons ;
- l'intégration dans le portefeuille, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de l'immeuble Gateway.

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par le placement de 535.329 actions propres en novembre 2015, et les 347.684 nouvelles actions émises dans le cadre du dividende optionnel de décembre 2015.

Analyse du résultat net

Le **résultat locatif net** est en progression de 0,8 million €, soit 0,6%. Cette augmentation s'explique principalement par l'impact combiné d'un effet unique lié à la prise en cours du bail de 27,5 ans dans la nouvelle Tour Paradis, la perception d'une indemnité de départ anticipatif début 2015 et de la diminution des revenus locatifs liée à la variation du périmètre immobilier (-0,9 million €).

L'ensemble des autres composantes du résultat locatif net (l'arrivée de nouveaux locataires, l'indexation et le départ de locataires) se compensent globalement.

Les **charges immobilières nettes** sont en baisse de 2,7 millions €. Cette évolution est principalement liée à des éléments non récurrents dont la perception d'une indemnité de départ anticipatif et de dégâts locatifs, une diminution des frais de gestion immobilière et une baisse des frais d'étude de projets.

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est, dès lors, en hausse de 3,5 millions € (2,9%).

L'évolution de l'**EPRA Like-for-Like Net Rental Growth** en 2015 est de +1,16%.

Les **frais généraux** sont en baisse de 1,2 million € par rapport à 2014. Cette baisse s'explique principalement par une diminution des frais juridiques (notamment les frais liés à la nouvelle loi SIR en 2014), des dépenses liées à l'étude de projets hors périmètre et par une récupération d'impôts et taxes.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** s'établissent à -1,7 million € (contre +1,3 million € en 2014), ce qui est principalement lié à l'impact du retraitement, conformément aux normes IFRS, des concessions et gratuités locatives octroyées intégrées dans les revenus (+1,5 million €).

Une **plus-value globale** de 1,0 million € a été réalisée lors de la cession de différents immeubles du portefeuille de Fedimmo pour un prix de vente global de 7,2 millions €.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissement) s'élève à +11,0 millions €, soit une hausse de +0,46%, proche de celle enregistrée sur l'exercice 2014 (+0,41%).

Le **résultat financier réalisé** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) passe de -28,1 millions € sur l'exercice 2014 à -27,6 millions € sur l'exercice 2015. L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 1.087,4 millions € contre 1.012,8 millions € pour 2014. La légère baisse des charges financières, malgré la hausse de 7,4% du volume de l'endettement moyen, s'explique par la baisse du coût moyen de financement qui passe de 3,16% en 2014 à 2,66% en 2015 résultant principalement de la baisse des taux et de la restructuration de certains produits de couverture. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2015 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,05%).

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** est proche de 0 contre -25,2 millions € sur l'exercice 2014. La juste valeur des actifs et passifs financiers s'est stabilisée après avoir connu une baisse importante en 2014, expliquée par la baisse importante de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2014 par rapport à celle au 31 décembre 2013.

Le **résultat net** qui résulte de l'ensemble des éléments repris ci-dessus s'élève à 97,9 millions € au 31 décembre 2015 par rapport à 68,9 millions € au 31 décembre 2014.

L'**EPRA earnings** s'élève à 86,3 millions € et est en hausse de 2,5% par rapport à l'exercice précédent.

Malgré l'augmentation du nombre moyen d'actions (627.834), l'**EPRA earnings par action** est stable par rapport à l'année passée, et s'établit à 3,89 € au 31 décembre 2015 (3,90 € fin décembre 2014).

Bilan consolidé synthétique

(EN MILLIONS €)	31.12.2015	31.12.2014
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 388,3	2 285,2
Autres actifs	111,9	68,7
Total actifs	2 500,2	2 353,9
Capitaux propres	1 265,3	1 195,4
Dettes financières	1 123,9	1 048,6
non courant	659,4	534,3
courant ¹	464,5	514,3
Autres dettes	111,0	109,9
Total capitaux propres & passifs	2 500,2	2 353,9
LTV	45,66%	45,21%

1. Bien que les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Au 31 décembre 2015, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 96% d'immeubles de placement comptabilisés à leur juste valeur par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40. La valeur de ce portefeuille est en augmentation de 103,1 millions € par rapport à l'année passée suite à l'acquisition de l'immeuble Gateway (75 millions €), aux travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille (22,6 millions €), aux cessions d'immeubles devenus non-stratégiques (-6,0 millions €) et aux variations de la juste valeur des immeubles (11 millions €). Les autres actifs sont principalement constitués d'un goodwill constaté lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 (14,6 millions €), d'instruments de couverture (50 millions €), de créances commerciales (21,2 millions €) et de créances fiscales (11,2 millions €).

Les sources de financement sont constituées, à hauteur de 51%, de fonds propres. Les dettes financières non courantes correspondent pour 209 millions € à des dettes

bancaires, 162 millions € à une obligation retail, 104 millions € à un ensemble de placements privés européens et pour l'équivalent de 183 millions € (à sa juste valeur) à un placement privé réalisé aux Etats-Unis d'Amérique.

Les dettes financières courantes sont constituées pour 394 millions € de billets de trésorerie à court terme. La Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an pour assurer le back-up de ces financements.

Les autres dettes sont principalement constituées de dettes commerciales et autres dettes courantes (fournisseurs pour 21 millions €, précompte mobilier sur l'acompte de dividende pour 14 millions €) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 24 millions €).

Le ratio LTV s'élevait à 45,66% au 31 décembre 2015, en légère augmentation par rapport à fin décembre 2014 (45,21%).

AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 97.895.183,36 €.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2014 de 125.632.877,20 € et du résultat net de l'exercice et du résultat réalisé sur la vente des actions propres, le résultat à affecter s'élève à 225.792.269,40 €.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 23.021.293 actions, en augmentation de 1,53% par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation du nombre d'actions émises est la résultante de la création de 347.684 actions le 15 décembre 2015 dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par Befimmo le 19 novembre 2015.

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 2015, 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 57.338.145,20 €, soit de 1,9425 € net par action (2,59 € brut par action), décrété le 27 octobre 2015, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 19.798.311,98 €, soit de 0,6278 € net par action¹ (0,86 € brut par action), payable par détachement du coupon n°30 ;
3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant de 115.775.835,78 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2015 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 27 octobre 2015 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.

1. La modification du taux de précompte mobilier, passant de 25% à 27% résulte de l'entrée en vigueur de la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat publiée au Moniteur belge le 30 décembre 2015 (article 92). Cette modification est applicable depuis le 1^{er} janvier 2016.

Résultat à affecter, proposition d'affectations et prélèvements (en €)

A. Résultat net	97 895 183,36
B. Transfert aux/des réserves (±)	-20 758 726,18
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	-23 153 120,07
- Exercice comptable	-10 983 669,83
- Exercices antérieurs	-9 814 211,85
- Réalisation de biens immobiliers	-2 355 238,39
II. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	- 599 413,83
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 (±)	-9 127 442,54
- Exercice comptable	-9 127 442,54
- Exercices antérieurs	-
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	12 121 250,26
C. Rémunération du capital	-77 136 457,18
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en décembre 2015	-57 338 145,20
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016) ²	-19 798 311,98
D. Rémunération du capital autre que C	-

Tableau explicatif du résultat statutaire de l'exercice 2015³ (en €)

Résultat à reporter au 31 décembre 2013	117 579 544,04
Résultat de l'exercice 2014	68 868 073,48
Résultat à affecter au 31 décembre 2014	186 447 617,52
Acompte sur le dividende de l'exercice 2014	-56 239 842,75
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	14 464 023,23
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2014	-19 038 920,80
Résultat à reporter au 31 décembre 2014	125 632 877,20
Impact du résultat réalisé sur la vente des actions propres en direct	2 264 208,84
Résultat de l'exercice 2015	97 895 183,36
Résultat à affecter au 31 décembre 2015	225 792 269,40
Acompte sur le dividende de l'exercice 2015	-57 338 145,20
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-32 879 976,44
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2015 ²	-19 798 311,98
Résultat à reporter au 31 décembre 2015	115 775 835,78

MEIR,
ANVERS

Caroline Kerremans -
IR & External Communication Manager,
travaille chez Befimmo depuis 2010,
compagne de Philippe, frère maman de Bill,
Anversoise assumée avec affinités pour Bruxelles!

En tant que vraie Anversoise, je ne peux m'exprimer qu'au sujet du magnifique bâtiment situé sur le Meir à Anvers.

Quand nous étions petits, nous nous donnions rendez-vous au Wapper avant d'aller à l'école. Plus tard, j'ai eu l'occasion de visiter le bâtiment en tant que membre de l'équipe Befimmo.

Le Meir a de nombreuses qualités architecturales, mais les plus impressionnantes sont sans nul doute la coupole du toit et l'espace pour les coffres situé dans la cave!

2. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016.

3. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires pages 198 et 199 des états financiers.

EPRA BEST PRACTICES



FOUNTAIN PLAZA, BRUXELLES PÉRIPHÉRIE



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

Le Commissaire a vérifié que les ratios « EPRA earnings », « EPRA cost ratio », « EPRA NAV » et « EPRA NNNAV » 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.

Les chiffres du portefeuille ont été vérifiés par l'expert immobilier Jones Lang LaSalle.

Indicateurs de performance clés

INDICATEURS EPRA	DÉFINITIONS EPRA ¹		31.12.2015	31.12.2014
(1) EPRA earnings	Recurring earnings from core operational activities	en milliers € en €/action	86 282 3,89	84 146 3,90
(2) EPRA cost ratio	Ratio of overhead and operating expenses on gross rental income	Charges directes sur vides incluses Charges directes sur vides exclus	16,62% 12,88%	19,69% 17,12%
(3) EPRA NAV	Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long term investment property business model	en milliers € en €/action	1 264 109 54,91	1 203 893 54,38
(4) EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	en milliers € en €/action	1 250 007 54,30	1 168 954 52,80
(5) (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income ² based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers' costs	en %	5,78%	5,89%
(ii) EPRA Topped-up NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)	en %	5,91%	5,95%
(6) EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio	en %	6,35%	6,50%
(7) EPRA Like-for-Like	Like-for-Like Net Rental Growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described	en %	1,16%	-2,83%

Tableau 1 - EPRA earnings

(EN MILLIERS €)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat net IFRS	97 927	68 863
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-11 645	15 283
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-10 984	-9 278
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-967	-632
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	138	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	167	25 194
EPRA earnings	86 282	84 146
EPRA earnings (en € par action)	3,89	3,90

1. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions demeurent en Anglais telles que définies à l'origine par l'EPRA.

2. Pour Befimmo, le revenu locatif annualisé (soit Annualised rental income), 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.

Tableau 2 - EPRA cost ratio¹

(EN MILLIERS €)	31.12.2015	31.12.2014
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-23 280	-27 499
III. (+/-) Charges relatives à la location	-553	-995
Charges immobilières nettes	-12 808	-15 506
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 675	1 289
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	1 547	-1 178
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	138	-
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-23 280	-27 499
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	5 235	3 586
EPRA costs (charges directes sur vides exclus) (B)	-18 045	-23 913
I. (+) Revenus locatifs	140 063	139 690
Revenu locatif brut (C)	140 063	139 690
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	16,62%	19,69%
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclus) (B/C)	12,88%	17,12%

Tableaux 3 et 4 - EPRA NAV & NNAV

(EN MILLIERS €)	31.12.2015	31.12.2014
Valeur intrinsèque	1 265 295	1 195 448
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,96	54,00
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	173	205
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	-1 359 ²	8 240
EPRA NAV	1 264 109	1 203 893
EPRA NAV (en € par action)	54,91	54,38
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	1 359	-8 240
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	-15 461	-26 698
EPRA NNAV	1 250 007	1 168 954
EPRA NNAV (en € par action)	54,30	52,80

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'« Analyse du résultat net » en page 55 du Rapport.

2. La rubrique « Juste valeur des instruments financiers » comprend à partir de 2015, outre les instruments financiers de couverture, la variation cumulée de la juste valeur de la dette USPP. La juste valeur des cross-currency swaps en portefeuille ne peut en effet être considérée sans tenir compte des variations cumulées de la juste valeur de la dette USPP dont ils couvrent les risques de variation de cours de change et de taux d'intérêt. En appliquant cette même approche, le montant de 8.240 milliers € mentionné en 2014 serait de 23.461 milliers €.

Tableau 5 - EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up NIY

(EN MILLIERS €)	31.12.2015	31.12.2014
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 388 290	2 285 235
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-157 386	-60 665
Immeubles détenus en vue de la vente	-484	-1 967
Immeubles disponibles à la location	2 230 420	2 222 603
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	56 422	56 629
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 286 842	2 279 232
Revenus locatifs bruts annualisés	138 692	142 005
À exclure :		
Charges immobilières ³	-6 464	-7 727
Revenus locatifs nets annualisés (A)	132 228	134 279
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1 593	424
Loyer futur relatif aux contrats signés	1 292	951
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	135 113	135 654
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,78%	5,89%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,91%	5,95%

LA PLAINE,
BRUXELLES DÉCENTRALISÉ

Delia Agneessens - Communication Officer,
travaille chez Befimmo depuis 2011, dessinatrice engagée

L'immeuble La Plaine m'a toujours inspiré.

Le bâtiment a été construit en 1995, soit il y a 20 ans. Il a donc le même âge que notre bien aimée Société. Il s'agit d'une des premières acquisitions de Befimmo. 20 ans plus tard, l'immeuble La Plaine est toujours un vrai bijou du portefeuille de Befimmo, loué depuis de nombreuses années à Beobank.

C'est tout simplement un immeuble magistral qui rayonne sur le Boulevard Général Jacques.

3. 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.

Tableau 6 - Investment Property Rental Data

SECTEUR	REVENUS LOCATIFS BRUTS (EN MILLIERS €)	REVENUS LOCATIFS NETS (EN MILLIERS €)
Bruxelles centre (CBD)	78 792	77 619
Bruxelles décentralisé	4 953	2 278
Bruxelles périphérie	8 972	8 053
Wallonie	10 449	9 503
Flandre	30 173	29 105
Luxembourg ville	5 162	5 031
Total des immeubles disponibles à la location	138 501	131 590
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS		
Revenus locatifs relatifs aux :		
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)	0	-2
- Immeubles détenus en vue de la vente	22	7
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	776	593
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois	212	303
Autres charges immobilières	0	-5 789
Total	139 510³	126 702⁴

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

SECTEUR (EN MILLIERS €)	31.12.2015				
	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOP- PEMENT ⁵
Bruxelles centre (CBD)	73 710	1 116	-	-	3 386
Bruxelles décentralisé	2 278	-	-	-	-
Bruxelles périphérie	6 859	-	-	-	-
Wallonie	3 810	-	193	7	5 692
Flandre	29 071	-	145	-	-
Luxembourg ville	5 031	-	-	-	-
Total des immeubles disponibles à la location	120 760	1 116	338	7	9 078
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS					
Revenus locatifs relatifs aux :					
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)					
- Une indemnité de résiliation anticipée d'un bail en 2015					
Autres charges immobilières					
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS					

1. À partir de l'exercice 2015 Befimmo publie les surfaces locatives (c.à.d. les surfaces hors sol) alors que dans le passé elle a publié les surfaces totales des immeubles.

2. Le loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

3. 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.

4. 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.

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

Immeubles de placement - Valuation data

SECTEUR	JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2015	JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2014	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2015	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2014
Bruxelles centre (CBD)	1 226 002	1 233 500	1 641	-4 704
Bruxelles décentralisé	91 849	97 053	-5 865	-1 277
Bruxelles périphérie	144 703	144 324	-4 191	-14 173
Wallonie	187 882	179 837	8 404	-6 774
Flandre	493 163	483 319	9 692	15 528
Luxembourg ville	86 820	84 571	2 229	1 819
Total des immeubles disponibles à la location¹	2 230 420	2 222 603	11 910	-9 582
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	157 386	60 665	-779	18 860
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	2 387 806	2 283 268	11 131	9 278

Immeubles de placement - Durée des baux

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2015 (EN ANNÉES)	ÉCHÉANCE FINALE			
		LOYER EN COURS ² DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE (EN MILLIERS €)			
	ÉCHÉANCE FINALE	EN 2016	EN 2017	EN 2018-2020	À PD 2021
Bruxelles centre (CBD)	7,79	1 483	2 850	24 395	52 948
Bruxelles décentralisé	4,42	31	-	4 747	904
Bruxelles périphérie	5,92	482	295	2 653	6 110
Wallonie	19,57	237	-	-	9 573
Flandre	10,71	822	-	931	27 414
Luxembourg ville	4,37	1 575	-	1 324	2 469
Total des immeubles disponibles à la location	8,82	4 630	3 145	34 050	99 418

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2015 (EN ANNÉES)	PROCHAINE ÉCHÉANCE			
		LOYER EN COURS ² DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE (EN MILLIERS €)			
	1 ^{ÈRE} ÉCHÉANCE	EN 2016	EN 2017	EN 2018-2020	À PD 2021
Bruxelles centre (CBD)	7,26	2 849	12 552	19 146	47 129
Bruxelles décentralisé	3,40	564	1 077	3 363	678
Bruxelles périphérie	2,71	1 785	2 740	4 232	782
Wallonie	19,57	237	-	-	9 573
Flandre	10,68	827	207	721	27 411
Luxembourg ville	2,09	1 618	828	2 367	554
Total des immeubles disponibles à la location	8,16	7 880	17 404	29 830	86 129

1. La durée moyenne pondérée est calculée en tenant compte des projets en cours et de l'immeuble détenu en vue de la vente.

2. Le loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN %) 31.12.2015	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN %) 31.12.2014	EPRA NET INITIAL YIELD (EN %) 31.12.2015	EPRA NET INITIAL YIELD (EN %) 31.12.2014	TAUX DE RÉVERSION (EN %) 31.12.2015	TAUX DE RÉVERSION (EN %) 31.12.2014	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ¹ (EN ANNÉES) 31.12.2015	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ¹ (EN ANNÉES) 31.12.2014
	0,13	-0,37	6,39	6,32	-11,94	-14,03	7,25	7,84
	-6,00	-1,75	2,74	3,42	-5,06	-7,97	3,40	3,54
	-2,81	-8,94	5,13	5,47	1,17	-5,52	2,71	2,73
	4,62	-9,12	4,61	5,32	-11,43	-6,39	19,57	19,49
	2,00	3,31	5,55	5,63	-3,89	-2,16	10,68	11,34
	2,66	2,20	5,40	6,00	-4,50	-6,56	2,09	1,60
	0,53	-0,45	5,78	5,89	-8,41	-9,69	8,60	8,64
	-0,49	9,12						
	0,47	0,41						

ÉCHÉANCE FINALE

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)
DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE
(EN MILLIERS €)

EN 2016	EN 2017	EN 2018-2020	À PD 2021
1 432	2 849	18 496	50 573
22	-	4 889	982
451	216	2 509	6 464
153	-	-	8 630
637	-	1 084	26 335
1 468	-	1 237	2 437
4 164	3 065	28 215	95 421

PROCHAINE ÉCHÉANCE

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)
DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE
(EN MILLIERS €)

EN 2016	EN 2017	EN 2018-2020	À PD 2021
2 772	12 939	12 846	44 794
486	1 083	3 626	698
1 733	2 654	4 466	787
153	-	-	8 630
642	192	889	26 332
1 507	823	2 255	557
7 294	17 691	24 084	81 797



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

	COÛT ACTUEL (EN MILLIERS €)	COÛT FUTUR ESTIMÉ (EN MILLIERS €)	INTÉRÊTS INTER- CALAIRES À CAPITALISER (EN MILLIERS €)	COÛT TOTAL ESTIMÉ (HORS FONCIER) (EN MILLIERS €)	DATE DE FINALISATION PRÉVUE	SURFACES LOCATIVES (EN M ²)	% LOUÉ
Brederode 9 et Namur 48	4 522	10 036	84	14 642	Mi-2016	8 200 m ²	11,5%
WTC IV	15 706	²	-	²	En fonction de la com- mercialisation	53 500 m ²	À construire
Guimard	760	11 531	134	12 424	Deuxième trimestre 2017	5 400 m ²	-
Gateway	75 430	71 020	-	146 450	Quatrième trimestre 2016	34 000 m ²	100%
Total	96 418	92 587	218	173 516			
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	58 465						
Différence entre la juste valeur au 31 décembre 2015 et [la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux]	2 502						
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS	157 386						

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. Montant en fonction de la commercialisation.

EVENEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE

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

BREDERODE 13, BRUXELLES CENTRE



PERSPECTIVES ET PREVISION DE DIVIDENDE

BLUE TOWER, BRUXELLES QUARTIER LOUISE



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

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

PERSPECTIVES D'EPRA EARNINGS

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 30%¹ du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre², ainsi que des cessions d'immeubles (devenus non-stratégiques) qui sont envisagées en

2016 (pour environ 14,63 millions € sur base de la juste valeur au 31 décembre 2015 des immeubles concernés, représentant un loyer en cours annuel de 1,1 million € au 31 décembre 2015). Elles ne tiennent donc pas compte de nouvelles acquisitions ou d'éventuels nouveaux investissements, à l'exception toutefois des travaux prévus. Par conséquent, aucune hypothèse de croissance n'est reprise dans les projections.

Hypothèses

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

	RÉALISÉ		HYPOTHÈSES	
	2015	2016	2017	2018
Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,05%	1,54%	1,20%	1,30%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,05%	-0,22%	-0,16%	0,18%
Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,19%	1,45%	1,20%	1,30%
Taux de perception des loyers ³	91,87%	91,93%	92,85%	90,29%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,66%	2,20%	2,28%	2,37%
Nombre total d'actions	23 021 293	23 277 085	23 535 719	23 787 888

- 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 juillet 2015 et mise à jour des perspectives à court terme en décembre 2015).
- Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par trois institutions financières belges importantes et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2016.
- Les hypothèses de taux de perception des loyers sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2015) ou budgété (2016 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.

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

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

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

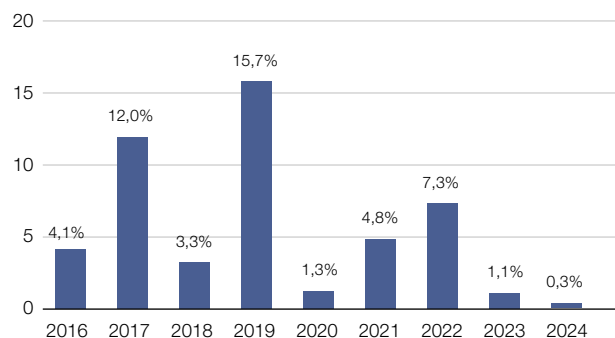
Hypothèses immobilières

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 signés au 31 décembre 2015. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2015. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année¹.

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

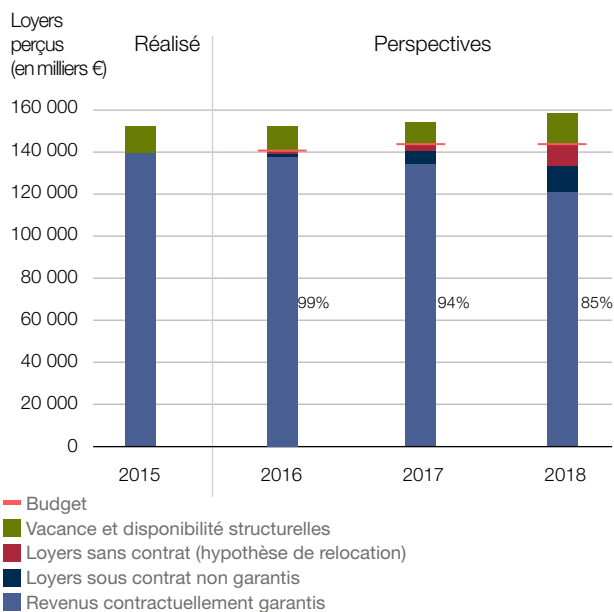


Revenus contractuellement sécurisés

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

À titre d'exemple, pour l'exercice 2016 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 99%. Pour cette même année, 1% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation. Notons également que le potentiel de loyer sur les surfaces vacantes (représenté en vert dans le graphique) est évalué sur base de la valeur locative estimée.

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 0,7 million €, 0,5 million € et 0,1 million € pour les exercices 2016 à 2018 respectivement (contre 0,5 million € pris en charges en 2015) ;
- 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.

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

Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

	SURFACES LOCATIVES	LOCALISATION	TYPE	PERSPECTIVES (EN MILLIONS €)		
				2016	2017	2018
Ikaros Business Park Phase I	9 600 m ²	Bruxelles, périphérie	Rénovation	2,9	6,5	-
Brederode 9 et Namur 48	8 200 m ²	Bruxelles CBD, centre	Rénovation	10,1	-	-
Brederode Corner	6 500 m ²	Bruxelles CBD, centre	Rénovation	0,3	4,1	9,0
WTC IV	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	12,0	1,8	²
Quatuor Building	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	2,3	4,3	36,5
Paradis Express	20 000 m ²	Liège	Construction	2,6	17,7	26,7
Investissements énergétiques et autres				27,8	15,2	7,1
Total				58,1	49,7	79,3

Hypothèses financières

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

- utilisation du programme de papier commercial à concurrence d'environ 350 millions € en 2016, 300 millions € en 2017 et 250 millions € en 2018, par référence à l'encours de 373,50 millions € et de 393,75 millions € au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015, respectivement ;
- excès de financement permettant d'avoir une liquidité suffisante pour notamment anticiper, sur une période de 12 mois, les échéances de refinancement des instruments du debt capital market (retail bonds, EUPP et USPP), avec un niveau d'excès minimum de l'ordre de 100 millions € ;
- refinancement des instruments du debt capital market à leur échéance respective pour les mêmes notionnels et pour une durée de 7 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 7 ans défini sur base de la courbe des taux d'intérêt de fin janvier 2016) ;
- refinancement des lignes bilatérales à leur échéance par un financement bancaire à taux variable avec une marge (incluant les commissions d'utilisation) et une commission de non utilisation conformes aux conditions actuellement requises par les banques. Le notionnel 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 l'excès de financement défini ci-avant ;
- les frais d'émissions d'emprunts (« upfront fee » des banques et frais annexes) sont estimés sur les hypothèses de refinancement énumérées ci-dessus et sur base des conditions obtenues sur refinancements récents. 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 et IRS) qui, au regard de la norme IAS 39 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas qualifiés comme instruments de couverture³ ;
- 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 2015 et s'appuie sur l'hypothèse qu'un dividende optionnel sur l'acompte de dividende est proposé pour les exercices 2016 à 2018 ;
- aucune hypothèse de remboursement anticipé de financements n'a été considérée.

2. Montant en fonction de la commercialisation.

3. Veuillez consulter les états financiers (en page 183) pour de plus amples informations.

TABLEAU PRÉVISIONNEL D'EPRA EARNINGS

(EN MILLIERS €)	RÉALISÉ		PERSPECTIVES	
	2015	2016	2017	2018
Revenus locatifs	140 063	140 051	142 991	142 832
Charges relatives à la location	-553	-919	-960	-968
Résultat locatif net	139 510	139 133	142 031	141 864
Charges immobilières nettes	-12 808	-16 144	-10 539	-7 972
Résultat d'exploitation des immeubles	126 702	122 989	131 492	133 892
Frais généraux de la Société	-9 930	-10 533	-11 472	-11 483
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	-1 536	-1 060	-281	261
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115 236	111 396	119 739	122 670
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-27 495	-23 501	-25 561	-26 511
Impôts	-1 459	-1 170	-1 175	-1 180
EPRA earnings	86 282	86 724	93 003	94 980
EPRA earnings (en € par action)	3,89	3,77	3,99	4,03
Nombre moyen d'actions	22 198 549	23 032 506	23 288 423	23 546 773

[?](#) « Glossaire »

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 et de sa filiale Befimmo Property Services 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.

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 existant 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 progression des charges immobilières nettes dans les prévisions de l'exercice 2016 par rapport à l'exercice 2015 reflète notamment la non-réurrence d'éléments exceptionnels constatés en 2015, l'augmentation des frais de personnel et des commissions d'agences.

La baisse de ces charges durant les années suivantes traduit notamment l'hypothèse de la location progressive de surfaces vacantes pour lesquelles les charges et les taxes sont supportées par Befimmo, la diminution des commissions d'agent et d'autres éléments non-récurrents.

Notons que les frais liés aux cessions d'immeubles ne sont pas comptabilisés en charges, mais en déduction de la plus-/moins-value réalisée.

Frais généraux de la Société

Ces frais sont estimés au cas par cas 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 cohérent en tenant compte des évolutions anticipées de la taille de l'équipe sur les exercices à venir.

Autre revenus et charges d'exploitation

Les autres revenus et charges d'exploitation prévisionnels correspondent principalement au retraitement de l'effet du lissage des gratuités 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 (ceux-ci sont activés à partir du début des travaux jusqu'à leur date de réception provisoire).

Autres éléments du résultat net

Comme indiqué précédemment, Befimmo s'abstient de publier des prévisions de variation de justes valeurs des immeubles et des actifs et passifs financiers.

Cependant, à titre d'information, il peut être estimé sur base des données au 31 décembre 2015, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 23,88 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 1,04 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,46% sur le ratio LTV¹.

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme 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 2015, 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 2015, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -23,77 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +23,12 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 serait 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 1.197,96 millions € à fin 2016, 1.220,98 millions € à fin 2017 et 1.271,94 millions € à fin 2018.

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

PRÉVISION DE DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2016

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2016 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,77 € par action.

Toutes choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 € par action pour l'exercice 2016. Il pourrait encore être payé via un acompte¹ de 2,59 € en décembre 2016 et un solde¹ de 0,86 €² en mai 2017.

Sur base du cours de bourse de 55,00 € et sur base de la valeur intrinsèque de 54,96 € au 31 décembre 2015, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,3%.

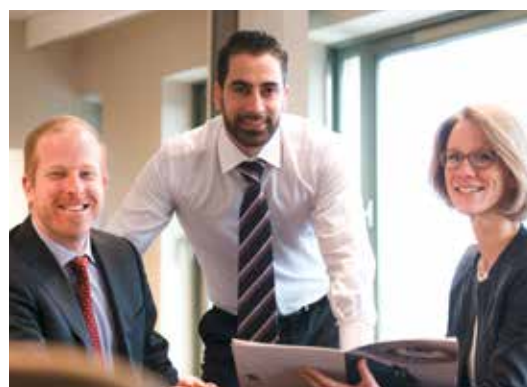
Le dividende des exercices ultérieurs dépendra de la conjoncture économique et des opportunités d'investissements que la Société saisira, tout en continuant à bénéficier des revenus stables liés au caractère défensif de son patrimoine immobilier.

Disclaimer

Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel d'incertitude et de stagnation économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante dans le futur.

Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou de l'évolution du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions.

Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de la rédaction de ce 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.



1. Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.
2. Soumis à un précompte mobilier de 27% à partir de janvier 2016.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Au Conseil d'Administration de Befimmo SA Chaussée de Wavre 1945 - B-1160 Bruxelles

Le 25 mars 2016

**Chère Madame
Chers Messieurs**

Befimmo SA (« la Société ») et ses filiales (ensemble « le Groupe »)

Nous vous faisons rapport sur la prévision de l'EPRA earnings (tel que défini en décembre 2014 dans le rapport Best Practices Recommendations de l'European Public Real Estate Association) de Befimmo SA (« la Société ») et ses filiales (ensemble « le Groupe »), ainsi que leurs annexes, pour les périodes se terminant le 31 décembre 2016, 31 décembre 2017, et 31 décembre 2018 (« La Prévision »). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans la section 'Perspectives d'EPRA earnings' (pages 69 à 74) du rapport annuel 2015 du Groupe (le « Rapport Annuel 2015 »), daté du 25 mars 2016. Nous ne faisons pas rapport sur les sections 'Autres éléments du résultat net', 'Endettement et LTV', et la 'Prévision de dividende de l'exercice 2016' tels que repris en pages 73 et 74 dudit Rapport Annuel. Ce rapport est exigé par l'Annexe I point 13.2 du Règlement CE n° 809/2004 (« le Règlement sur les Prospectus ») et est seulement établi pour satisfaire à ces dispositions et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités

Il est de la responsabilité de l'organe de gestion de la Société de préparer la Prévision d'EPRA Earnings, conformément au Règlement sur les Prospectus.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion sur l'établissement correct de la Prévision et de vous faire rapport sur cette opinion.

Sauf une certaine responsabilité à la suite de, et limitée par, l'article 61 de la Loi du 16 juin 2006 (Loi relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés) envers un certain parti, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un certain tiers pour une certaine perte subie par ce tiers à la suite de ou sur base de ce rapport ou de notre déclaration, qui est seulement exigée et est seulement établie pour satisfaire aux dispositions de l'Annexe I point 23.1 du Règlement sur les Prospectus, et sur laquelle nous consentions à la publication de ce rapport dans le Document de Référence.

Base de préparation de la Prévision

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées dans la section 'Perspectives d'EPRA earnings' du Rapport Annuel 2015. Elle est basée sur les prévisions pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2016, 31 décembre 2017, et 31 décembre 2018. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" et ISAE 3000 "Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information", tels qu'émis par l'IAASB

(International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe. Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision soit la responsabilité exclusive de l'Organe de Gestion, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiquaient qu'une certaine hypothèse comme assumée par l'Organe de Gestion et qui, à notre opinion, soit indispensable pour la bonne compréhension de la Prévision, n'était pas révélée ou qu'une certaine hypothèse importante nous paraît irréaliste.

Nous avons organisé et exécuté nos travaux de manière à obtenir les informations et les explications que nous avons considérées nécessaires afin d'avoir une assurance raisonnable que la Prévision a été établie correctement sur les bases mentionnées.

Etant donné que la Prévision et les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles, nous ne pouvons émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans la Prévision. Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives.

Nos travaux n'ont été effectués en conformité avec aucune des normes d'audit ou autres normes ou pratiques telles que généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions (autres que la Belgique) et dès lors ne peuvent être utilisés de manière fiable comme s'ils avaient été effectués en conformité avec ces normes et pratiques.

Opinion

A notre avis, sous réserve des remarques indiquées ci-dessus, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses établies par le conseil d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe.

Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 61 de la Loi du 16 juin 2006, nous sommes responsables de ce rapport comme part du Document de Référence et nous déclarons que nous avons fait tout l'effort raisonnable afin d'assurer, à notre meilleur effort, que l'information reprise dans ce rapport concorde avec la réalité et ne contient pas d'omissions qui pourraient avoir un impact significatif. Ce rapport est inclus dans le Document de Référence en correspondance avec les dispositions de l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus.

Cordialement

Le Commissaire

DELOITTE

Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par

Rik Neckebroeck

BEFIMMO EN BOURSE

OCEAN HOUSE, BRUXELLES PÉRIPHÉRIE



ACTION BEFIMMO

Chiffres clés

	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions émises	23 021 293	22 673 609
Nombre d'actions non détenues par le groupe	23 021 293	22 138 280
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	22 198 549	21 570 715
Cours le plus haut (en €)	69,70	63,70
Cours le plus bas (en €)	53,59	49,14
Cours de clôture (en €)	55,00	60,21
Nombre d'actions traitées ¹	20 379 355	12 777 448
Volume moyen journalier ¹	79 607	50 108
Vélocité du flottant ¹	116%	77%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	89%	89%
Dividende brut (en € par action) ²	3,45	3,45
Rendement brut ³	6,27%	5,73%
Return sur cours ⁴	-2,92%	26,47%

Évolution du cours de bourse

Dans un contexte de marchés financiers volatiles, l'action Befimmo a connu d'importantes fluctuations au cours de l'exercice 2015. Elle a clôturé le 31 décembre 2015 à 55,00 € contre 60,21 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement des dividendes, distribué en 2015 (3,45 € brut par action), elle a offert un return sur cours de -2,92% sur un an. Sur 20 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 7,5%⁵.

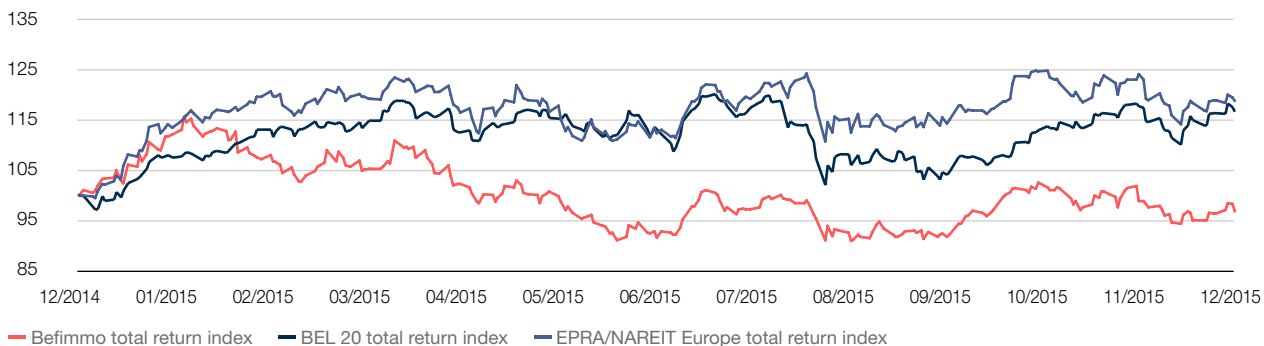
Il est à noter que le nombre total d'actions émises de Befimmo est passé de 22.673.609 à 23.021.293 au cours de l'exercice, soit une augmentation de 1,5%, suite à la création de 347.684 actions liée à la distribution de l'acompte sur dividende en actions en décembre.

Au 31 décembre 2015 l'action Befimmo se négociait à sa valeur intrinsèque. Au 31 décembre 2015 la capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1.266.171.115 €.

Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une liquidité en croissance, avec un volume moyen quotidien d'environ 79.607¹ actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 116%. Cette augmentation du volume moyen quotidien est en ligne avec les tendances générales de marché.

Le 4 mars 2016, la nouvelle composition de l'indice BEL20 à été annoncée par Euronext Brussels. À partir du 21 mars 2016, l'action Befimmo ne fera plus partie de cet indice.

Évolution du total return index de Befimmo par rapport au total return index des indices BEL 20 et EPRA/NAREIT Europe



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

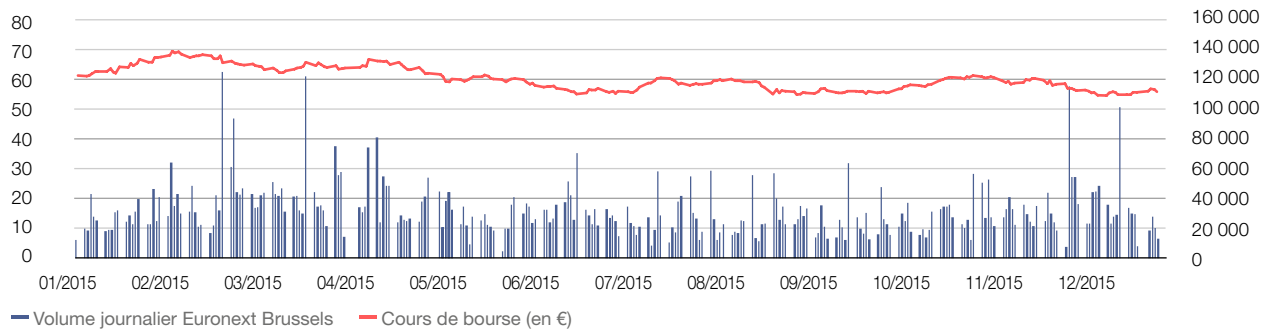
2. Soumis à un précompte mobilier de 27% à partir de janvier 2016.

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

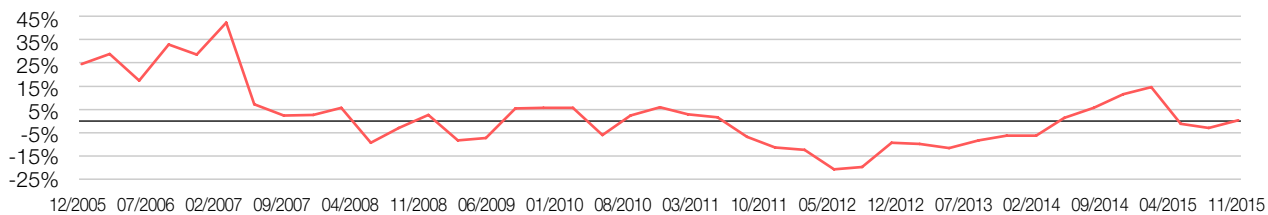
4. Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte de réinvestissement du dividende brut et de la participation au dividende optionnel.

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

Cours de bourse et volumes (01.01.2015 au 31.12.2015)



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 prime de 2,19% par rapport à la valeur intrinsèque.

DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2015

Distribution de l'acompte sur dividende : 44% réinvesti en actions nouvelles

Une proportion de 44% de l'acompte sur dividende de l'exercice 2015 a été distribuée sous forme d'actions nouvelles (soit 347.684 nouvelles actions) au prix de 54,39 € par action, ce qui a conduit à une augmentation des fonds propres de la Société de 18,9 millions €.

Solde du dividende de l'exercice 2015

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 26 avril 2016 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2015, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 €¹ brut par action.

Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende de 2,59 € brut par action distribué en décembre 2015, portant comme prévu le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action.

Opérations sur actions propres

	NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES	NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES PAR LE GROUPE	RÉPARTITION DES ACTIONS DÉTENUES PAR LE GROUPE		PAIR COMPTABLE (EN €)(ARRONDI)	CONTRE- VALEUR PAR ACTION DÉTENUE PAR LE GROUPE (EN €)	POURCENTAGE DANS LE CAPITAL (SUR BASE DU NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES)
			BEFIMMO	FILIALES			
Situation au 31 décembre 2014	22 673 609	535 329	535 329	-	14,53	55,44	2,36%
Placement privé d'actions propres du 30 novembre 2015		- 535 329	- 535 329		14,53	54,75 ²	-2,36%
Augmentation de capital du 18 décembre 2015 dans le cadre du dividende optionnel	347 684				14,53		
Situation au 31 décembre 2015	23 021 293	-	-	-	14,53	-	-

Vente des titres au porteur

Dans le cadre de la dématérialisation³ des derniers titres au porteur restants de la Société, Befimmo a respecté les dispositions

contenues dans la loi du 14 décembre 2005 sur la suppression des titres au porteur.

1. Soumis à un précompte mobilier de 27% à partir de janvier 2016.

2. Montant net de frais.

3. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'annonce du 3 août 2015, dans le cadre de l'article 11, §1 de la loi du 14 décembre 2005 telle que modifiée par la loi du 21 décembre 2013 publiée sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

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 l'annexe 2 du Rapport à la page 216.

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

Actionnariat

DÉCLARANTS	NOMBRE D' ACTIONS (DÉCLARÉES)	DATE DE LA DÉCLARATION	(EN %)
Ageas et sociétés liées	2 393 476	10.02.2015	10,4%
AXA Belgium SA	2 467 295	15.12.2015	10,7%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	17 496 392	15.12.2015	76,0%
Total	23 021 293		100%

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

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Calendrier de l'actionnaire 2016

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2015	le vendredi 25 mars 2016
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2015	le mardi 26 avril 2016
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2015 sur présentation du coupon n°30	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 4 mai 2016
- Date d'arrêt (Record date)	le jeudi 5 mai 2016
- Mise en paiement	à partir du vendredi 6 mai 2016
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2016	le mercredi 4 mai 2016 ⁴
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2016	le mercredi 20 juillet 2016 ^{4,5}
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2016	le jeudi 27 octobre 2016 ⁴
Mise en paiement de l'acompte ⁶ sur dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°31	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le lundi 19 décembre 2016
- Date d'arrêt (Record date)	le mardi 20 décembre 2016
- Mise en paiement	à partir du mercredi 21 décembre 2016
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2016	le jeudi 16 février 2017 ⁴
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2016	le vendredi 24 mars 2017
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016	le mardi 25 avril 2017
Mise en paiement du solde ⁶ du dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°32	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 3 mai 2017
- Date d'arrêt (Record date)	le jeudi 4 mai 2017
- Mise en paiement	à partir du vendredi 5 mai 2017

4. Publication après clôture de la bourse.

5. Changement de date par rapport à la date publiée initialement dans le communiqué de presse du 18 février 2016.

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



📍 Belgique — Bruxelles aéroport — 34.000 m²
 Architecte : Jaspers - Eyers Architects & A2RC Architects



18 ans

Durée de bail
avec Deloitte



Localisation

Situé immédiatement à côté du
tarmac de l'aéroport de Bruxelles



34.000 m²

Surface en état de futur
achèvement



GATEWAY



**Stéphane dos Santos -
Assets & Corporate
Accounting Coordinator,**
travaille chez Befimmo depuis 2015,
passionné des chiffres

« J'attribue mon coup de cœur au futur immeuble Gateway. Depuis un an que je suis chez Befimmo, c'est la première acquisition à laquelle j'ai assisté. De plus, m'occupant des comptabilités propriétaire, j'ai été directement impliqué dans la création de la société BEWAY SA (filiale de Befimmo et Fedimmo et propriétaire de l'immeuble Gateway), dans les systèmes comptables et dans l'élaboration de sa première clôture. Je l'apprécie également pour sa position unique et stratégique au sein de l'aéroport de Bruxelles. »



Cédric Biquet - Chief Investment Officer,
travaille chez Befimmo depuis 2003, sportif reconverti

« Pour moi, l'immeuble Gateway représente tout d'abord le magnifique bâtiment qu'il sera au terme de sa construction ; un immeuble prestigieux et performant, bénéficiant d'une localisation unique et répondant ainsi parfaitement aux critères de qualité recherchés par Befimmo. Mais c'est aussi l'aboutissement d'un dossier d'investissement d'une grande complexité, avec un processus d'acquisition jalonné de nombreux rebondissements, de très belles collaborations et, cerise sur le gâteau, couronné de succès. Incontestablement une mémorable expérience ! »

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

MEDIA, BRUXELLES PÉRIPHÉRIE



TABLE DES MATIÈRES

83	Benoît De Bliëck, CEO, sur le positionnement de Befimmo
83	Une politique « Responsabilité Sociétale »
84	Introduction
84	Les principales réalisations de 2015
85	Les perspectives
85	Parties Prenantes et matrice de matérialité
87	Organisation interne
88	L'environnement
103	L'équipe
110	Les locataires
114	La gouvernance
118	Informations générales
118	Informations supplémentaires
119	Rapport d'assurance limitée

BENOÎT DE BLIECK, CEO, SUR LE POSITIONNEMENT DE BEFIMMO G4-1

« Nous avons initié un processus de dialogue avec l'ensemble de nos parties prenantes en vue d'une amélioration continue de notre positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable.

- **Responsable dans notre stratégie** | Nous souhaitons être une référence et nous avons l'ambition de nous différencier en innovant et en intégrant la Responsabilité Sociétale dans notre stratégie globale afin de créer de la valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes.
- **Responsable envers nos parties prenantes** | Nous initiations de façon proactive des actions fédératrices dont les impacts sont mesurés et visent à répondre aux attentes de nos parties prenantes. Nous cherchons à atteindre l'équilibre entre ces attentes et les enjeux auxquels nous sommes régulièrement confrontés. Befimmo se veut être un propriétaire responsable, en gérant de manière proactive son portefeuille pour répondre au mieux aux attentes de ses locataires en anticipant les évolutions du mode de travail.
- **Responsable au-delà de nos activités propres** | Nous souhaitons aller au-delà de nos activités propres en sensibilisant et en inspirant autant que nous pouvons l'ensemble de nos parties prenantes pour atteindre nos objectifs sociétaux qualitatifs et quantitatifs.
- **Responsable envers notre équipe** | Nous mettons tout en œuvre pour être un employeur responsable, attentif au bien-être de son équipe, en respectant et développant les trois valeurs fondamentales de la Société : Professionnalisme, Engagement, Esprit d'équipe.
- **Responsable dans notre communication** | Nous agissons en toute transparence dans une optique à long terme, en portant 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. »



UNE POLITIQUE « RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE » G4-14 G4-18 G4-23

Befimmo a depuis 2008 progressivement évolué d'une politique Environnementale qualitative vers une politique de Responsabilité Sociétale à proprement parler. Convaincue qu'une démarche proactive mène, dans la durée, à un positionnement favorable dans ses activités et en termes de réputation, de responsabilité et donc de facto à une meilleure rentabilité, Befimmo a intégré cette politique dans sa stratégie globale.

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 (largement décrits dans le

chapitre « Facteurs de risque »), Befimmo met en place les mesures nécessaires afin d'anticiper ces risques et de limiter leur impact potentiel.

► « Facteurs de risque, en page 2 »

Considérer la Responsabilité Sociétale comme un axe stratégique, revient pour Befimmo à saisir des opportunités pour améliorer ses performances et ainsi créer de la valeur à moyen et long termes pour l'ensemble de ses parties prenantes. Befimmo vise l'excellence et a non seulement l'ambition de se différencier mais également de devenir une référence en matière de Responsabilité Sociétale, qui anticipe les évolutions économiques, sociétales et environnementales et qui innove.

INTRODUCTION

G4-1 G4-19 G4-20 G4-21

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

Befimmo entretient un dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes en vue d'améliorer constamment son positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable. La réalisation de sa matrice de matérialité a permis à Befimmo d'affiner sa stratégie de Res-

ponsabilité Sociétale et d'identifier **14 priorités** d'ordre environnemental, économique et social auxquels elle accorde la priorité. Ces dernières ont été regroupées en **4 grands piliers : l'Environnement, l'Équipe, les Locataires et la Gouvernance**.

La réponse à ces priorités se traduit par des engagements et des actions spécifiques, des objectifs à long terme, quantifiables et mesurables, décrits ci-après et également décrits largement dans le Plan d'Actions Responsabilité Sociétale. Ce plan, préparé et revu annuellement, est publié en annexe de ce Rapport (en page 226) et sur le site internet de Befimmo.

4 Piliers - 14 Priorités



LES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE 2015

Concrètement, tout au long de l'exercice 2015, Befimmo a continué ses efforts de diminution des consommations énergétiques (gaz, électricité et eau) et de production de déchets de ses immeubles. Elle a également poursuivi son engagement d'amélioration de sa certification BREEAM et a sensibilisé ses locataires aux enjeux environnementaux en leur soumettant sa convention de collaboration environnementale.

En tant que propriétaire responsable, Befimmo est consciente que la valeur d'un bâtiment ne se mesure plus uniquement sur sa valeur intrinsèque mais également au travers d'autres critères liés au développement durable. Le graphe (ci-après) montre la diminution des émissions de CO₂e¹ liées à l'énergie directe et indirecte obtenues entre 2008 et 2015², en comparaison aux investissements réalisés dans le portefeuille Befimmo (hors Fedimmo).

Cette importante réduction d'émissions CO₂e, soit globalement -64%, est le fruit d'investissements continus réalisés depuis 2008 en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles.

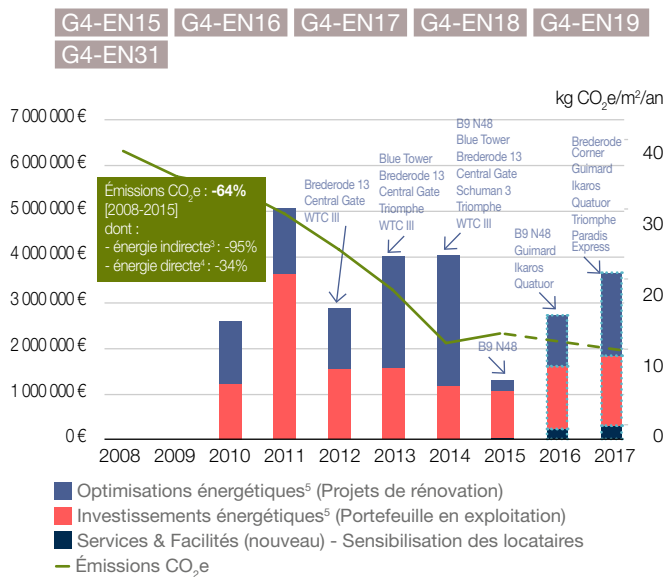
Ces investissements sont réalisés à deux niveaux :

- **Portefeuille en exploitation** : Befimmo a mis en place, depuis plusieurs années, un plan d'investissement pluriannuel (une moyenne de 2 millions €/an) visant à réaliser des travaux d'améliorations des performances énergétiques et environnementales des immeubles en exploitation (hors immeubles en rénovation lourde), tels que la suppression de chaudières à mazout, l'installation de systèmes de récupération d'eau, l'amélioration des certifications BREEAM, la mise en place de panneaux photovoltaïques, le placement de cogénérations, le remplacement et/ou l'optimisation de certaines installations techniques, etc.
- **Projets de rénovation/construction** : une partie du coût des projets a été spécifiquement consacrée à l'obtention de performances énergétiques optimales. Il ne s'agit pas seulement de se conformer aux réglementations en vigueur voire même de les anticiper, mais il s'agit également de répondre aux attentes des locataires, des investisseurs et des actionnaires.

1. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions se trouve dans la Méthodologie en pages 101 et 102.

2. L'augmentation de 12% des émissions spécifiques de CO₂e (kg CO₂e/m²) de 2015 par rapport à 2014 s'explique en raison du fait que l'année 2015 a été plus froide que 2014 (1.828 degrés jours en 2014 contre 2.112 degrés jours en 2015) ce qui a eu pour conséquence une augmentation de consommation absolue de gaz du portefeuille.

Diminution des émissions CO₂e réalisée depuis 2008 et perspectives pour 2016 et 2017



Au-delà de ses activités récurrentes, Befimmo a également travaillé sur d'autres enjeux estimés prioritaires, tels que :

- (i) l'analyse globale de sa **chaîne de valeur** afin de structurer et professionnaliser son système d'achats et d'évaluation des fournisseurs, en y intégrant des critères environnementaux et sociaux ;
- (ii) l'analyse de son **environnement de travail** en vue de l'améliorer et de répondre au mieux aux besoins de son équipe. L'objectif est de proposer courant 2016 un lieu de travail flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de ses collaborateurs. Cette analyse s'intègre dans une réflexion globale du mode du travail (Smart Ways of Working) et de son évolution. Proposer un tel lieu, c'est la vision que Befimmo a souhaité faire sienne, en tant que « fournisseur d'espaces de bureaux », et en toute logique, en commençant par son propre fonctionnement.

LES PERSPECTIVES

Pour les prochaines années, Befimmo a comme objectif, d'une part, de continuer à investir dans son portefeuille d'une manière durable et de réaliser les différents projets initiés ou identifiés afin d'atteindre les objectifs fixés, et d'autre part, de poursuivre son processus de dialogue en cherchant à atteindre le meilleur équilibre possible entre les attentes de ses parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.

En outre, Befimmo souhaite également augmenter son impact indirect en renforçant encore son **approche orientée locataires** au travers des services et des installations

qu'elle offre déjà et qu'elle offrira encore plus à l'avenir à ces derniers (illustré dans le graphe ci-avant). La satisfaction des locataires étant sa priorité, Befimmo met depuis toujours tout en œuvre pour leur offrir des immeubles de qualité, bien situés, flexibles, respectueux de l'environnement et performants. Elle veillera aujourd'hui plus que jamais à mettre à leur disposition des services personnalisés et complets, équippa ses immeubles de façon optimale et sera encore plus proactive dans sa démarche de sensibilisation des locataires aux questions énergétiques et environnementales.

► « Les locataires, en page 110 »

PARTIES PRENANTES ET MATRICE DE MATÉRIALITÉ

G4-12 G4-18 G4-23 G4-24 G4-25 G4-26 G4-37 G4-43 G4-45

Eu égard à sa capitalisation boursière (1,3 milliard €), à ses actionnaires, à son équipe, qui a connu une croissance importante ces 10 dernières années, mais aussi à son portefeuille immobilier et les effets de celui-ci sur l'environnement, Befimmo se doit continuellement de réfléchir à limiter ses impacts sur la société tout en permettant son développement économique et en améliorant son dialogue avec ses parties prenantes. C'est ainsi que, dans un processus d'amélioration continue **G4-DMA G4-35** de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo a réalisé une étude de matérialité et a initié en 2013 un processus de dialogue

continu avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes.

Cet exercice de matérialité, dont la méthodologie détaillée est décrite sur son site internet⁶, a permis à Befimmo (i) d'identifier et de hiérarchiser ses priorités environnementales, économiques et sociales en fonction de leur importance pour Befimmo et pour ses parties prenantes mais aussi (ii) d'affiner sa stratégie de Responsabilité Sociétale et (iii) d'agir avant tout sur des thématiques considérées comme prioritaires.

3. Électricité (196 g CO₂e/kWh) | Contrats d'électricité verte (0 g CO₂e/kWh).
 4. Gaz (188 g CO₂e/kWh), Réseau de chaleur (43 g CO₂e/kWh) et Mazout (2.662 kg CO₂e/l).
 5. Investissements liés à l'énergie (indirecte & directe), hors investissements liés aux aspects environnementaux.
 6. Pour plus d'informations concernant la Méthodologie, veuillez consulter la rubrique « Matrice de matérialité » sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

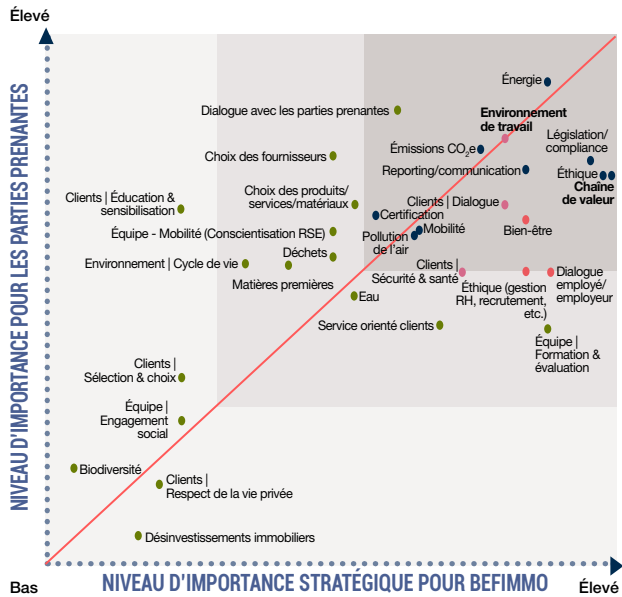
Befimmo travaille aujourd’hui sur les enjeux prioritaires mis en évidence sur la matrice (illustrée ci-après) sans pour autant délaisser les autres thématiques considérées comme moins prioritaires à court terme, qui seront analysées et mises en action à moyen et/ou long terme.

Mise à jour et évolution de la matrice

La matrice est revue annuellement afin de l’adapter notamment à l’évolution progressive du marché, aux changements des réglementations, aux nouvelles attentes des parties prenantes, etc. C’est ainsi que sur les deux dernières années, deux priorités ont été rajoutées, notamment l’enjeu de la Responsabilité Sociétale lié à la **chaîne de valeur**, l’évolution structurelle **du mode et de l’environnement de travail**, et plus spécifiquement de l’utilisation des bureaux qui touche tant les locataires que l’équipe de Befimmo.

La matrice sera revue en profondeur fin de l’année 2016 dans le cadre de la transition de la norme ISO 14001, de la version 2004 à la version 2015.

Matrice de matérialité



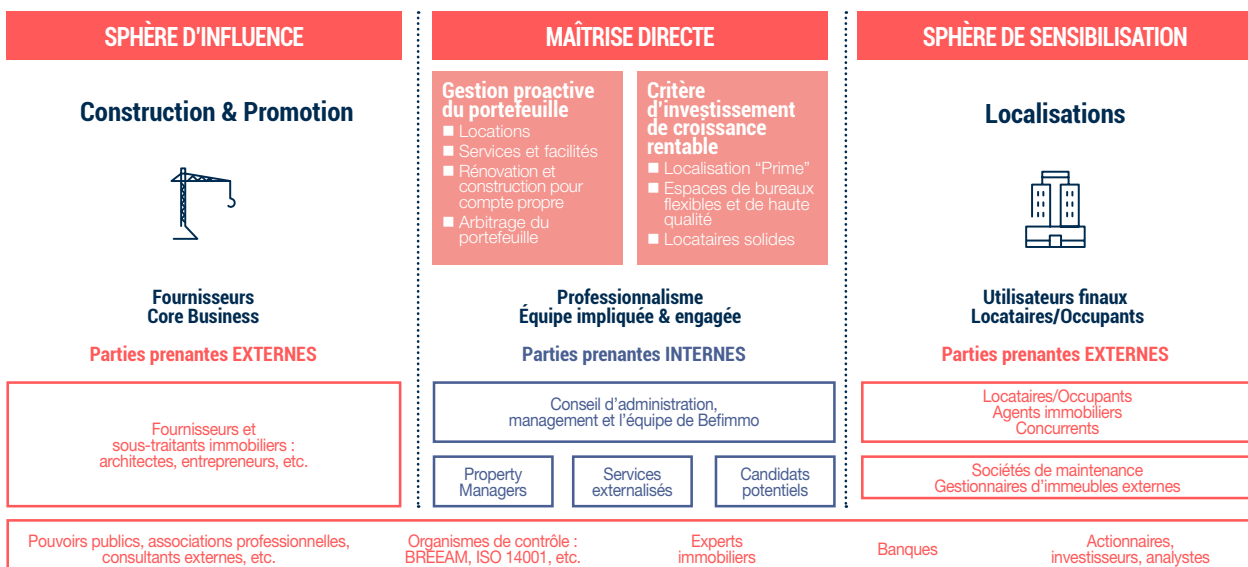
Parties prenantes intégrées dans la chaîne de valeur

Pour identifier ses parties prenantes, Befimmo tient compte de tout acteur activement ou passivement concerné par une décision ou un projet de la Société, c.-à-d. toutes les parties prenantes internes et externes qui interviennent dans la chaîne de valeur (voir schéma ci-après). Ces parties prenantes sont classées en fonction de leur impact sur les différentes activités exercées par Befimmo et la possibilité d’influence et/ou de sensibilisation aux questions environnementales, sociales et économiques.

Befimmo s’engage à prendre en compte les attentes de ses parties prenantes dans l’élaboration de sa stratégie et à avoir avec elles un dialogue régulier, ouvert et une concertation constructive. Les dialogues engagés avec ces différentes parties prenantes sont largement décrits dans les documents publiés sur le site internet de Befimmo : « Communication avec les parties prenantes externes et internes » et « Analyse des attentes des parties prenantes ».

@ www.befimmo.be

Parties prenantes



ORGANISATION INTERNE

G4-17 G4-34 G4-35 G4-36 G4-42 G4-44 G4-48 G4-49

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est aujourd’hui intégrée dans sa gestion journalière. De plus en plus de collaborateurs de l’équipe de Befimmo sont impliqués de près ou de loin selon leur champ de compétences dans cette approche, et sont conscients de l’impact majeur du secteur immobilier sur l’environnement.

Au **niveau stratégique**, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de 5 personnes dont 3 sont des Dirigeants effectifs : le **Chief Executive Officer (CEO)**, le **Chief Financial Officer (CFO)**, le **Chief Operating Officer (COO)**, le **Head of Environmental Management (HEM)** et la **CSR Manager (CSR)**. Cette Cellule qui se réunit tous les trimestres est responsable du développement et du suivi du Plan d’Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources adéquates, et participe activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001. Les Administrateurs de Befimmo prennent également part à la définition et à l’approbation des 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.

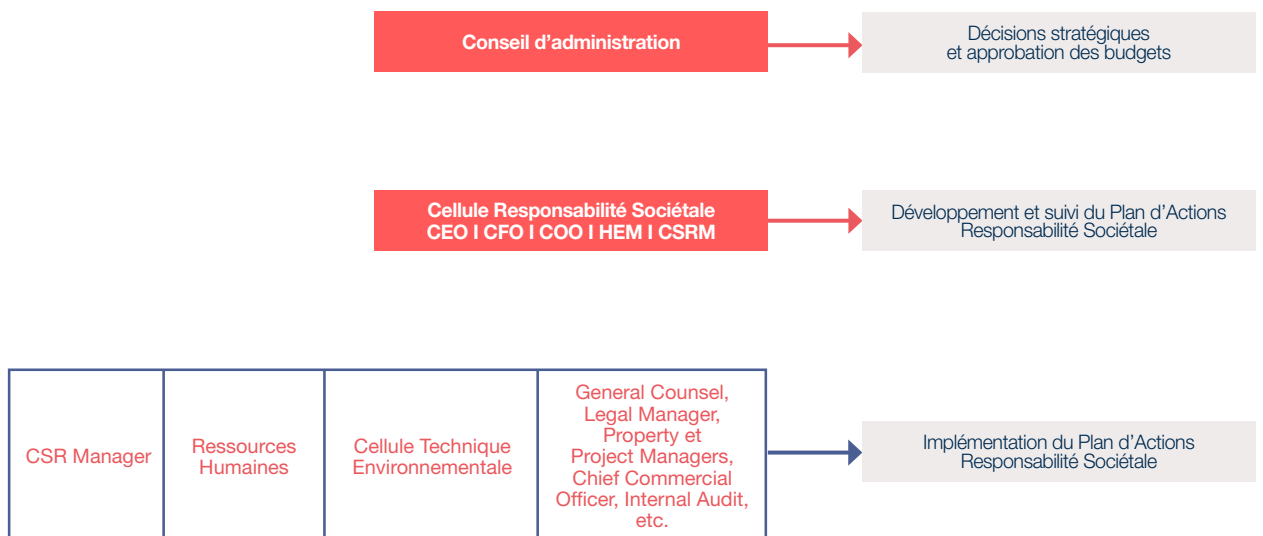
Au **niveau opérationnel**, la Cellule Technique Environnementale (CTE) composée de 5 spécialistes qui ont pour objectif d’améliorer la performance environnementale du portefeuille se réunit régulièrement et se charge entre autres de

l’implémentation du Plan d’Actions Responsabilité Sociétale. Parmi ces spécialistes le Green Adviser joue un rôle important de contrôle de l’efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.

La CSR Manager, membre de la Cellule Responsabilité Sociétale, rapporte directement au CEO. Son rôle est à la fois **stratégique** (développer la stratégie RSE, gérer les relations avec les parties prenantes) et **opérationnel** (coordonner et piloter les projets RSE, gérer le Plan d’Actions Responsabilité Sociétale, être le conseiller interne des autres départements et inciter les collaborateurs aux changements).

Au niveau des **Ressources Humaines**, la Human Resources Officer (HRO) est chargée de sensibiliser tous les membres de l’équipe à une meilleure prise en compte de la Responsabilité Sociétale, de s’occuper du suivi des initiatives mises en place et de continuer à développer la forte culture d’entreprise qui règne au sein de Befimmo. Cette personne travaille en collaboration avec la CSR Manager et interagit avec la Cellule Responsabilité Sociétale.

En outre, d’**autres collaborateurs** ont une responsabilité spécifique définie dans le Système de Management Environnemental : Legal Manager, Chief Commercial Officer, Property Managers, Chief Investment Officer, Internal Audit, Project Managers, etc.



L'ENVIRONNEMENT¹

G4-DMA G4-35



ÉNERGIE



POLLUTION



MOBILITÉ



CERTIFICATION

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, c'est sur le volet environnemental de sa Responsabilité Sociétale que Befimmo souhaite avant tout agir.

Befimmo est consciente que la valeur d'un bâtiment ne se mesure plus uniquement sur sa valeur intrinsèque mais également au travers d'autres critères liés au développement durable. Cette approche a été globalement confirmée par les parties prenantes externes qui considèrent également

cette thématique comme étant la plus importante et souhaitent voir Befimmo agir à court terme sur les priorités liées à cette thématique : l'**énergie**, la **pollution**, la **mobilité** et la **certification**.

L'implémentation, le suivi ainsi que le contrôle des actions concrètes liées à l'environnement sont gérés principalement par la Cellule Technique Environnementale (CTE), composée de 5 personnes expérimentées, qui fait rapport à la Cellule Responsabilité Sociétale.

-30%²
Électricité (2008-2015)

-23%²
Gaz (2008-2015)

-64%
Émissions CO₂ (2008-2015)

+3.760 m²
Panneaux solaires

ÉNERGIE

Consommations énergétiques (gaz, mazout, réseau de chaleur et électricité) et consommation d'eau des locataires et des activités corporate.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- changements climatiques ;
- utilisation des ressources naturelles ;
- consommations énergétiques ;
- rénovation/construction ;
- maintenance du portefeuille.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- se positionner comme une référence en termes de réduction des consommations énergétiques (gaz, mazout, réseau de chaleur et électricité) des immeubles de l'ensemble de son portefeuille ;
- anticiper les exigences réglementaires futures et trouver l'équilibre « coût-efficacité énergétique » pour ses projets d'investissements ;
- maintenir l'ensemble de son portefeuille en exploitation aux normes ;
- montrer l'exemple dans la gestion énergétique de ses surfaces « corporate » ;
- être attentive à la réduction de la consommation d'eau dans les immeubles en exploitation et analyser les possibilités de réduction de la consommation dans tous ses projets de rénovation et/ou de construction.

Reporting des consommations

Pour son reporting extra-financier, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo séparément. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo, qui est loué quasi exclusivement à la Régie des Bâtiments.

En effet, suivant les contrats de baux conclus avec la Régie des Bâtiments, la majorité des travaux récurrents ainsi que la gestion opérationnelle des immeubles incombe à cette dernière. De ce fait, Befimmo n'exerce qu'un contrôle limité sur ces activités.

Néanmoins, à travers un dialogue et une concertation régulière avec la Régie des Bâtiments, des potentiels d'améliorations en termes de performances environnementales des immeubles sont progressivement mis en avant par Befimmo, et suivant les cas, directement mis en exécution.

1. Le Plan d'Actions 2016 détaillé, notamment la partie liée à l'Environnement, se trouve en annexe de ce Rapport en pages 226 à 229.

2. Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo), surfaces communes, consommations spécifiques (kWh/m²)

Compte tenu de son niveau de maîtrise limité, Befimmo a difficilement accès aux données de consommations énergétiques et de production de déchets des immeubles de Fedimmo, ce qui rend la mise en place d'objectifs quantitatifs aléatoire et peu représentative.

Quant au portefeuille de Befimmo, **10 objectifs quantitatifs, dont 5 nouveaux**, ont été fixés pour les prochaines années.

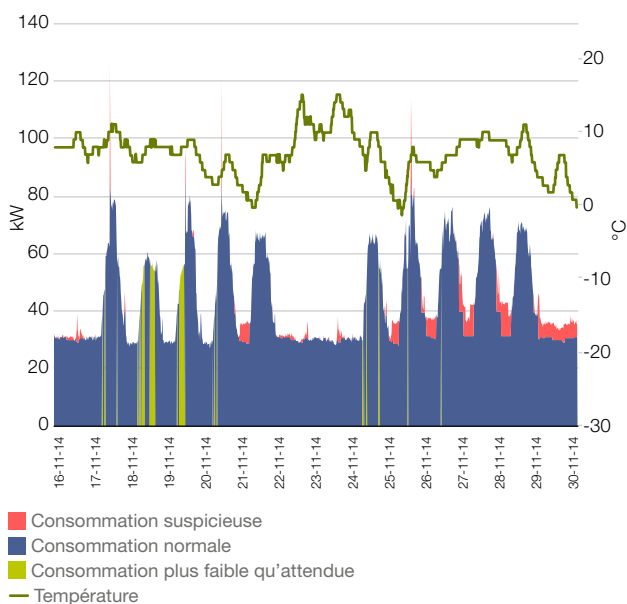
Dans la majorité des cas, en plus de fournir des données globales, les données des deux portefeuilles ont été segmentées par taille [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²], [> 10.000 m²] d'immeubles ce qui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2013 à 2015), ainsi que la **Méthodologie** nécessaire à la bonne interprétation et compréhension des données, se trouvent respectivement en annexe de ce Rapport en pages 237 à 243 et en page 101.

Principales réalisations et objectifs

Gestion des données de consommations

L'ensemble des données et informations 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.

Exemple type de modèle statistique d'un immeuble de Befimmo



Le télémonitoring couvre aujourd'hui 91% des immeubles du portefeuille de Befimmo ainsi qu'une petite partie des immeubles du portefeuille de Fedimmo. 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.

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.

De cette manière, Befimmo augmente d'année en année son périmètre de reporting avec comme objectif d'obtenir à terme 100% des données de consommations. L'ensemble des données obtenues sont centralisées, consolidées, comparées et analysées de façon détaillée. L'information extraite est également comparée à l'outil de télémonitoring assurant ainsi un calibrage efficace et au plus juste de ce dernier.

Par ailleurs en 2015, 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.

Objectif 2016

Poursuivre la mise en place de systèmes de consolidation et de contrôle des données de consommations énergétiques. L'objectif est de récolter, d'analyser et d'exploiter ces données de consommation sur base trimestrielle, d'ici fin 2016.



Plan d'investissement pluriannuel G4-EN31

Décidée à maintenir l'attractivité de ses immeubles pour les locataires et ainsi assurer un taux d'occupation le plus élevé possible de son portefeuille, Befimmo réalise continuellement des travaux de rénovation, de redéveloppement ou d'amélioration des performances énergétiques et environnementales de ses immeubles afin de les upgrader ou de les maintenir à un niveau de qualité et de performance élevé.

Befimmo met en place un plan d'investissement pluriannuel spécifique visant à la réalisation de travaux d'optimisation des performances durables des immeubles en exploitation (remplacement d'anciennes installations techniques par du matériel moins énergivore, mise en place de nouvelles technologies de gestion des équipements, installation de systèmes de récupération d'eau, amélioration de l'isolation, placement de panneaux photovoltaïques, etc.) et conduisant généralement à une amélioration de la certification BREEAM In-Use des immeubles. En 2015, le budget consacré à ces travaux était de l'ordre de 1,5 million €.

Quant aux rénovations lourdes, une part du budget global de rénovation est allouée à l'optimisation durable et à l'anticipation des réglementations liées à l'amélioration de la performance environnementale des immeubles.

► « Perspectives et prévision de dividende, en page 68 »

Objectifs 2016-2018

Befimmo entend poursuivre ces initiatives et souhaite maintenir un budget récurrent consacré à l'amélioration des installations techniques existantes en plus de la part des budgets de travaux de rénovations lourdes réservée à l'optimisation durable des performances environnementales des immeubles.

(EN MILLIONS €)	RÉALISÉ	PERSPECTIVES		
		2015	2016	2017
Total	1,48	1,99	1,77	1,53
Energétique	1,00	1,38	1,53	1,47
Environnement	0,48	0,61	0,24	0,06

Critères d'investissement G4-DMA

Befimmo s'intéresse à des projets immobiliers répondant aux critères d'investissement standards tels que le niveau de qualité, la taille critique, la flexibilité, la situation locative et le potentiel de création de valeur. Toutefois, dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale et dans un processus d'amélioration continue, elle étudie et analyse également lors de l'étude de projets d'acquisition, la performance énergétique, les aspects liés à la pollution de sol et à la présence de substances dangereuses ainsi que les aspects liés à la mobilité, tels que la localisation, l'accessibilité, la proximité des transports en commun, etc.

► « Identité et stratégie, en page 18 »

1. EPRA : European Public Real Estate Association – 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 119 de ce chapitre.

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



Tableau récapitulatif des indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA

Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA¹ dans son rapport « Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2^{ème} version - septembre 2014) ».

VÉRIFICATION EXTERNE ²	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI G4 (CRESSD) INDICATOR	PORTEFEUILLE	DONNÉES 2015	PAGE(S) RFA 2015
V	Elec-Abs non normalisées	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	47,1 GWh 15,2 GWh	
V	Elec-LfL non normalisées	G4-EN3	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	44,9 GWh 40,7 GWh 14,6 GWh 13,5 GWh	92 238
V	DH&C-Abs normalisées	G4-EN3	Befimmo	1,4 GWh	92
V	DH&C-LfL normalisées	G4-EN3	Befimmo 2014 Befimmo 2015	1,7 GWh 1,4 GWh	238
V	Fuels-Abs normalisées	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	41,9 GWh 37,0 GWh	93 237
V	Fuels-LfL normalisées	G4-EN3	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	37,3 GWh 36,3 GWh 29,9 GWh 34,7 GWh	-
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	Befimmo Fedimmo	163 kWh/m ² 148 kWh/m ²	94 239
V	GHG-Dir-Abs	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	8 152 tonnes CO ₂ e 6 653 tonnes CO ₂ e	
V	GHG-Indir-Abs	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	580 tonnes CO ₂ e 0 tonne CO ₂ e	
V	GHG-Dir-LfL	G4-EN15	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	5 795 tonnes CO ₂ e 6 520 tonnes CO ₂ e 4 646 tonnes CO ₂ e 6 232 tonnes CO ₂ e	97 241
V	GHG-Indir-LfL	G4-EN16	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	522 tonnes CO ₂ e 490 tonnes CO ₂ e 0 tonne CO ₂ e 0 tonne CO ₂ e	
V	GHG-Int	CRE3	Befimmo Fedimmo	14,33 19,02	
V	Water-Abs	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	159 560 m ³ 72 741 m ³	
V	Water-LfL	G4-EN8	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	145 954 m ³ 132 204 m ³ 47 091 m ³ 50 729 m ³	95 240
V	Water-Int	CRE2	Befimmo Fedimmo	0,29 m ³ /m ² 0,23 m ³ /m ²	
V	Waste-Abs ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Recyclé : 2 871 tonnes Réutilisé : 17 tonnes Composté : 0 tonne Incinéré : 1 117 tonnes Enfoui ou mis en décharge : 65 tonnes Recyclé : 2 799 tonnes Réutilisé : 0 tonne Composté : 0 tonne Incinéré : 724 tonnes Enfoui ou mis en décharge : 961 tonnes	96 97
V	Waste-LfL ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Recyclé 2014 : 1 433 tonnes Recyclé 2015 : 2 851 tonnes Composté 2014 : 3 tonnes Composté 2015 : 0 tonne Incinéré 2014 : 1 021 tonnes Incinéré 2015 : 1 117 tonnes Recyclé 2014 : 214 tonnes Recyclé 2015 : 323 tonnes Composté 2014 : 0 tonne Composté 2015 : 0 tonne Incinéré 2014 : 331 tonnes Incinéré 2015 : 92 tonnes	242 243
V	Cert-Tot	CRE8	Befimmo & Fedimmo	Breeam Design Outstanding 1 immeuble Breeam Design Excellent 5 immeubles Breeam Design Very Good 9 immeubles Breeam Design Good 2 immeubles Breeam In-Use (Asset) Very Good 3 immeubles Breeam In-Use (Asset) Good 37 immeubles Breeam In-Use (Asset) Pass 26 immeubles Breeam In-Use (Asset) Non certifié 2 immeubles Breeam In-Use (Management) Very Good 2 immeubles Breeam In-Use (Management) Good 2 immeubles Breeam In-Use (Management) Pass 50 immeubles Breeam In-Use (Management) Acceptable 9 immeubles	99 100

Consommations indirectes d'énergie (GWh et kWh/m²)

DH&C-Abs DH&C-LfL Elec-Abs Elec-LfL G4-EN3
G4-EN4 G4-EN5 G4-EN6 G4-EN7

L'immeuble Axento situé au Luxembourg, construit en 2009, est chauffé via un réseau de chaleur dont les données ne sont pas reprises dans le présent graphe¹.

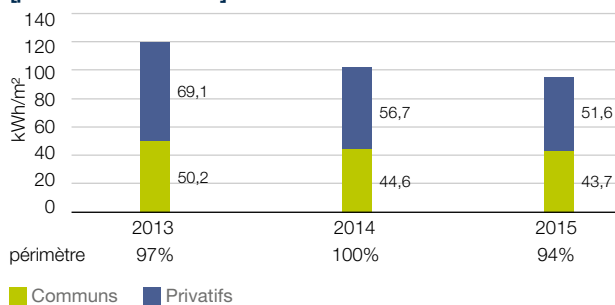
Les données spécifiques présentées dans le graphe ci-après concernent les consommations électriques achetées via les réseaux de distribution (94% d'énergie verte²) et/ou auto-produites via les installations de panneaux photovoltaïques et de cogénérations. Cette autoproduction est intégrée dans les données spécifiques (kWh/m²) communes.

Les réductions des consommations spécifiques communes d'électricité du portefeuille Befimmo passant respectivement de 50,2 kWh/m² en 2013 à 43,7 kWh/m² en 2015 dépassent l'objectif de réduction de -2,5% par an, pendant 3 ans de 2013 à 2016. Aux deux tiers de la période la réduction atteint en effet -13% ce qui va au-delà de l'objectif final. Cette amélioration s'explique principalement par des mesures d'améliorations énergétiques et l'intégration dans le portefeuille d'un immeuble énergétiquement performant.

Les réductions des consommations spécifiques privatives d'électricité du portefeuille de Befimmo passant respectivement de 69,1 kWh/m² en 2013 à 51,6 kWh/m² en 2015 dépassent également l'objectif de réduction de 1% par an, pendant 3 ans de 2013 à 2016. Aux deux tiers de la période, la réduction atteint en effet -25% ce qui va au-delà de l'objectif final. Cette performance est principalement due, d'une part, au départ d'un locataire disposant d'un centre de traitement de données nécessitant des mesures de climatisation importantes et, d'autre part, à la réduction très importantes des consommations privatives de deux immeubles³ importants du portefeuille.

Le calcul des consommations spécifiques exclu également les données de consommation privatives d'un centre de fitness avec piscine intérieure afin de garantir une certaine cohérence et rester représentatif des consommations de bureaux.

Consommations indirectes spécifiques (kWh/m²) [portefeuille Befimmo]



Quant à l'objectif de réduction des consommations communes totales brutes d'électricité du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [LfL], de -1% sur la période 2014-2015, celui-ci a été largement dépassé, atteignant une diminution totale de -5,8%.

Malgré que les trois objectifs fixés début 2014 pour fin 2016 aient, à ce jour, déjà été largement dépassés, Befimmo a décidé d'attendre l'échéance qu'elle s'était donnée avant de se fixer de nouveaux objectifs.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques indirectes des portefeuilles Befimmo et Fedimmo se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 238.

Objectifs

Befimmo poursuit son engagement de réduire les consommations énergétiques de ses immeubles. La priorité est donnée à la réduction des consommations communes, sur laquelle Befimmo a davantage de maîtrise, bien que des démarches visant à réduire les consommations privatives sont également systématiquement envisagées notamment lors de travaux de rénovation, de renégociations commerciales ou dans le cadre de la mise en place de la Convention de Collaboration Environnementale avec les locataires.

Les objectifs fixés sont :

1. Réduire les consommations spécifiques (kWh/m²) communes d'électricité du portefeuille de Befimmo de -2,5% par an, pendant 3 ans, soit un total de -7,5% d'ici fin 2016.
2. Réduire les consommations spécifiques (kWh/m²) privatives d'électricité du portefeuille de Befimmo de -1% par an pendant 3 ans, soit un total de -3% d'ici fin 2016.
3. NOUVEAU : Réduire les consommations communes absolues brutes d'électricité du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [LfL], de -1,5% sur la période de 2015-2016.
4. NOUVEAU : Réduire les consommations électriques spécifiques (kWh/m²) privatives individuelles des locataires du portefeuille de Befimmo, qui s'inscrivent et participent activement dans le projet de Convention de Collaboration Environnementale, de -5% sur une année à périmètre constant [LfL].
5. NOUVEAU : Augmenter, à périmètre constant [LfL], le pourcentage global d'utilisation d'énergie verte dans le portefeuille Befimmo de 94% à 97%. Il s'agit d'augmenter l'utilisation d'énergie verte pour les surfaces privatives et à indirectement de diminuer les émissions de CO₂e liées à l'utilisation d'électricité.

Les données ci-après représentent les objectifs de diminution de 2014 à 2016 de la consommation électrique spécifique (kWh/m²) des surfaces communes et privatives du portefeuille de Befimmo par rapport à la période de référence 2013.

Plan 2013-2016

	2013	2014	2015	OBJECTIFS 2016
Objectifs communs	Période de référence	-2,5%	-5,0%	-7,5%
Objectifs privatifs		1,0%	-2,0%	-3,0%

1. Le tableau des données de consommations de l'Axento se trouve en annexe de ce Rapport, en page 239.

2. Énergie verte : énergie produite à partir de sources d'énergies renouvelables.

3. Pour un de ces deux immeubles, les données privatives sont partielles.

Consommations électriques de Befimmo corporate (MWh et kWh/ETP⁴)

G4-EN3 G4-EN5

Befimmo se doit en tant que propriétaire responsable et occupant de l'un de ses immeubles, d'appliquer également à elle-même les bonnes pratiques environnementales qu'elle développe. Sans cesse à la recherche de moyens pour réduire son empreinte écologique et augmenter sa performance, Befimmo s'était fixé pour objectif en 2014, de réduire sa consommation électrique privative de veille (chargeurs, ordinateurs, imprimantes, photocopieuses, etc.) des surfaces qu'elle occupe de 5% par rapport à 2013 (soit \pm 6.800 kWh). Grâce à la mise en place au troisième trimestre de 2015 d'un système intelligent de coupure automatique des consommations électriques en dehors des heures d'occupation de bureau, elle a pu atteindre en quelques mois une réduction de 2,7% en 2015 par rapport à 2013, en passant de 136,1 MWh en 2013 à 132,5 MWh en 2015 (ce qui représente, respectivement 2.268 kWh/ETP en 2013 et 1.920 kWh/ETP en 2015).

Objectif 2016

En 2016, lors des travaux d'aménagements des surfaces « corporate » dans le cadre du projet SWOW, une attention particulière sera portée aux nouvelles installations électriques pour maintenir un niveau de consommation le plus faible possible.

Consommations directes d'énergie (kWh/m²)

Fuels-Abs G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5

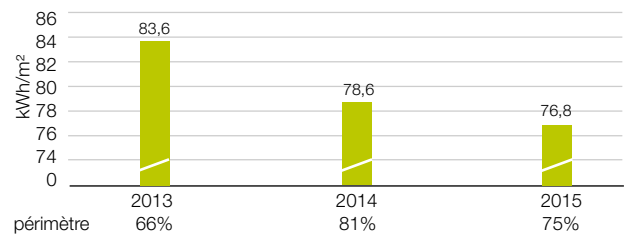
Les données spécifiques présentées dans le graphe ci-après concernent les consommations de gaz naturel brutes et normalisées de l'ensemble des surfaces hors sol du portefeuille de Befimmo.

Ces données sont le cas échéant complétées par les données de consommation de mazout.

Les données de consommations liées au chauffage sont normalisées en fonction de l'influence de la température extérieure via la méthode des degrés jours 16,5/16,5. Cette dernière permet de comparer les consommations de différentes années en s'affranchissant des effets liés au climat. Les degrés jours pour la Belgique sont ceux calculés à l'observatoire d'Uccle.

Fin 2015, aux deux tiers de la période de trois années fixée comme objectif pour Befimmo de réduire les consommations directes spécifiques normalisées de 9%, on note déjà une réduction de 8% des consommations. Ces dernières passent en effet de 83,6 kWh/m² en 2013 à 76,8 kWh/m² en 2014.

Consommations spécifiques directes d'énergie (kWh/m²) [portefeuille Befimmo]



À périmètre constant [LfL], la consommation de gaz du portefeuille de Befimmo a également diminué de -2,7% sur la période 2014-2015.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques directes d'énergie des portefeuilles Befimmo et Fedimmo se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 237.

Objectifs

Befimmo poursuit son engagement à réduire les consommations énergétiques de ses immeubles en maintenant son objectif fixé début 2014.

1. Réduire les consommations spécifiques (kWh/m²) normalisées de gaz du portefeuille de Befimmo de -3% par an pendant 3 ans, soit -9,0% d'ici fin 2016.
2. NOUVEAU : Réduire les consommations absolues normalisées de gaz du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [LfL], de -2% sur la période 2015-2016.

Les données ci-après représentent les objectifs de diminution de 2014 à 2016 de la consommation de gaz spécifique (kWh/m²), pondérée par degrés jours, par rapport à la période de référence 2013.

Plan 2013-2016

	2013	2014	2015	OBJECTIF 2016
Objectifs gaz	Période de référence	-3,0%	-6,0%	-9,0%

4. ETP : Équivalent Temps Plein. Au 31 décembre 2015, le nombre d'ETP était de 69 et de 60 au 31 décembre 2013.

Consommations totales et spécifiques d'énergie (GWh et kWh/m²)

Energy-Int | G4-EN3 | G4-EN4 | G4-EN5 | CRESS-CRE1

Les données absolues et spécifiques (normalisées et non normalisées¹) présentées dans le tableau ci-après concernent le total des énergies achetées et/ou produites

destinées à l'usage des parties privatives et communes des bâtiments du portefeuille de Befimmo.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques totales d'énergie des portefeuilles Befimmo et Fedimmo se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 239.

PORTEFEUILLE BEFIMMO (HORS FEDIMMO)	UNITÉS	2013	2014	2015	2015		
					1 - 5 000 M ²	5 001 - 10 000 M ²	> 10 000 M ²
Surface totale du portefeuille	m ²	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299
Total	GWh	101,7	87,6	88,3	14,4	11,2	62,7
Total (non normalisé)	kWh/m²	208,3	162,7	163,4	143,4	160,6	167,4
Total (normalisé degré/jour)	kWh/m²	196,1	176,7	166,9	147,3	164,4	170,8

Économies financières dues aux économies d'énergie réalisées

G4-EN6

Les données présentées dans le tableau ci-après concernent l'impact financier direct pour Befimmo et ses locataires (i) des mesures de réduction des consommations énergétiques réalisées (hors bénéfices éventuels des certificats verts provenant

de l'autoproduction) et (ii) d'une gestion rapprochée des installations techniques du portefeuille sur les exercices 2014 et 2015. Ces économies financières sont calculées sur base du coût moyen par kWh selon le contrat de fourniture d'énergie².

Des réductions de consommations électriques privatives existent également mais ne sont pas intégrées dans les économies financières présentées ci-après.

PORTEFEUILLE BEFIMMO (HORS FEDIMMO)		PÉRIMÈTRE	ÉNERGIE (KWH)	ÉCONOMIE FINANCIÈRE (€) (BASE ANNUELLE)
		Économie totale	1 445 247	168 519 €
Like-for-Like [Lfl]	dont réduction électricité des communs	71%	1 532 441	165 504 €
-	dont autoproduction [panneaux photovoltaïques et cogénérations]		134 821	14 561 €
2013-2014	dont réduction de gaz (y compris réseau de chaleur)	74%	-222 015	-11 545 €
		Économie totale	2 623 643	227 806 €
Like-for-Like [Lfl]	dont réduction électricité des communs	86%	1 170 174 ▼	138 432 € ▼
-	dont autoproduction [panneaux photovoltaïques et cogénérations]		324 983 ▼	38 445 € ▼
2014-2015	dont réduction de gaz (y compris réseau de chaleur)	90%	1 128 487 ▼	50 929 € ▼



1. Données non normalisées : données non corrigées en fonction de l'influence de la température extérieure via la méthode des degrés jours 16,5/16,5.

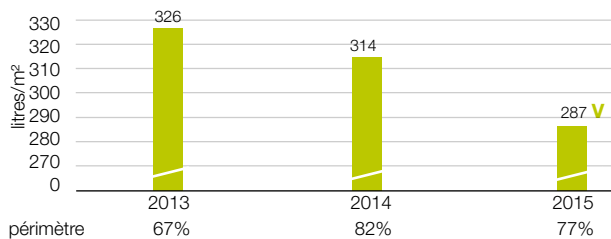
2. Les prix moyens pour calculer les économies financières reviennent, pour les années 2013 à 2014, respectivement à 108 €/MWh (TVAC) ▼ pour l'électricité, à 52 €/MWh (TVAC) ▼ pour le gaz et à 118 €/MWh (TVAC) ▼ pour l'électricité et 45 €/MWh (TVAC) ▼ pour le gaz pour les années 2014-2015. Le coût du transport est inclus dans ces prix.

Consommations d'eau (litres/m²)

Water-Abs Water-Int Water-LfL G4-EN8 G4-EN10
CRESS-CRE2

Les données des immeubles de Befimmo présentées dans le graphe ci-après concernent la consommation spécifique (litres/m²) d'eau de ville provenant du réseau de distribution, de systèmes de récupération d'eau (citerne d'eau de pluie, récupération des eaux grises) et de captages d'eau souterraine.

Consommation spécifique d'eau (litres/m²) [portefeuille Befimmo³]



Les consommations spécifiques (litres/m²) de 2015 sont en baisse de 12% par rapport à 2013 passant de 326 l/m² à 287 l/m².

Par ailleurs, fin 2015, à la moitié de la période de deux années fixée comme objectif de couvrir 2% de ses besoins totaux en eau au moyen de systèmes de récupération, on constate d'ores et déjà que Befimmo atteint deux tiers de l'objectif soit une couverture de 1,3% de ses besoins, à périmètre constant [LfL], par rapport à 2014.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques d'eau des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 240.

Objectif

Pour fin 2017, Befimmo s'est fixé un objectif quantitatif de récupération d'eau (m³) qui consiste à couvrir 2% des besoins en eau, à périmètre constant [LfL], du portefeuille de Befimmo, par rapport à une période de référence 2014.

POLLUTION

Émissions de gaz à effet de serre (en équivalent carbone) et gestion des déchets.

ENJEUX

- formulés par les parties prenantes :
- empreinte environnementale ;
 - émissions de gaz à effet de serre.

ENGAGEMENTS

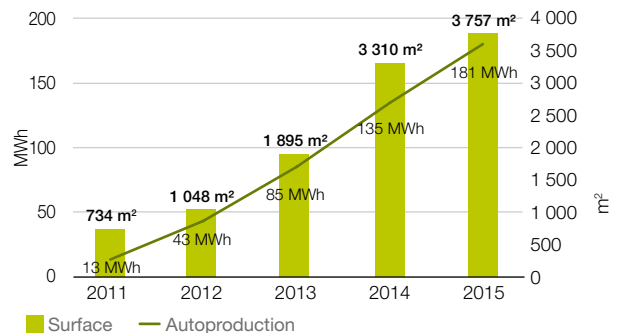
- Befimmo s'engage à :
- protéger l'environnement en incluant la prévention de la pollution ;
 - réduire les émissions de CO₂e pour ses surfaces « corporate » ;
 - diminuer les déchets « corporate » et sensibiliser son équipe à un meilleur recyclage ;
 - mettre en place une stratégie de diminution des émissions CO₂e et des déchets pour l'ensemble de son portefeuille et de sensibilisation de ses locataires et fournisseurs.

Principales réalisations et objectifs

Autoproduction d'énergie renouvelable (MWh) et surface de production (m²) G4-EN3

Panneaux photovoltaïques (m²)

La couverture totale actuelle en panneaux photovoltaïques pour les portefeuilles de Befimmo et Fedimmo s'élève à 3.757 m² installés contre 1.895 m² fin 2013 et 3.310 m² fin 2014.



3. Hors données du fitness situé dans l'immeuble View Building.

Objectif

Compte tenu des projets de rénovation et de construction en cours et à venir, la surface totale des panneaux photovoltaïques sera encore augmentée progressivement au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. À l'aube de 2020, la surface totale des panneaux photovoltaïques devrait atteindre les 11.000 m².

Cogénération

Actuellement, il existe deux systèmes de cogénération dans le portefeuille de Befimmo, une dans l'immeuble View Building qui dispose d'une piscine intérieure et une seconde dans l'immeuble WTC III (portefeuille Fedimmo). Ces deux immeubles nécessitent en effet des besoins en chaleur très importants justifiant le placement d'un tel système.

En 2015, deux études de faisabilité pour le placement d'installations de cogénérations supplémentaires dans les immeubles du portefeuille Befimmo Central Gate et Brederode 9 ont été réalisées.

Objectif

Sur base de l'analyse des données de consommations du portefeuille, il n'y a actuellement pas d'autres possibilités rentables de placement de systèmes de cogénération dans le portefeuille. La situation sera néanmoins réévaluée en permanence à travers tout le portefeuille y compris celui de Fedimmo dans le courant de l'année 2016.

Autoproduction d'énergie - électricité

L'objectif d'autoproduction d'énergie (panneaux photovoltaïques et cogénérations), fixé en 2015, qui consiste à couvrir 5% des besoins en électricité, à périmètre constant [LfL], des surfaces communes du portefeuille Befimmo (hors Fedimmo) d'ici fin 2017, par rapport à la période de référence 2014, ne pourra vraisemblablement pas être atteint et ceci en raison notamment de la suspension provisoire du projet d'installation d'une cogénération dans un immeuble du portefeuille de Befimmo.

Objectif 2017

Toutefois, le solde des projets prévus d'ici cette échéance et la mise en production à 100% de certains sites encore en chantier en 2015 devraient permettre de couvrir raisonnablement 2% des besoins en électricité, à périmètre constant [LfL], des surfaces communes du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) d'ici fin 2017.

Reporting

Total des déchets par type (tonnes)

G4-EN23 Waste-Abs Waste-LfL

Les données présentées dans le tableau ci-après concernent les quantités de déchets dangereux¹ et non dangereux, toutes catégories confondues (papier-carton, plastique, verre, bois, terre, béton, briquillons, métaux et autres déchets mélangés).

Les déchets liés aux travaux regroupent l'ensemble des déchets liés aux projets de construction et/ou de rénovation importants dont la totalité, soit 100%, est rapportée. L'information sur la part des déchets liée à ces projets est systématiquement collectée depuis 2013.

Befimmo, en collaboration avec un partenaire externe, a lancé en 2014, une campagne de sensibilisation auprès des locataires et de leurs sociétés de nettoyage respectives en vue de diminuer la quantité totale des déchets tout-venant (= déchets ménagers) et ainsi d'améliorer le taux de recyclage.

Cette sensibilisation a conduit à une diminution de plus de 50% de la classe tout-venant par rapport à 2012, pour une augmentation du volume du papier de l'ordre de 36% au cours des deux dernières années.

En 2014 et 2015, le pourcentage des déchets recyclés pour les immeubles en exploitation dont Befimmo assure elle-même l'enlèvement était de 63%.

Par ailleurs Befimmo a poursuivi en 2015 sa collaboration dans le projet d'économie circulaire avec l'ASBL Rotor sur certains de ses chantiers justifiant un potentiel de récupération. Plus de 17 tonnes de matériaux ont pu ainsi être enlevés et réutilisés dans différents projets.



1. Les déchets dangereux sont des déchets qui représentent un danger spécifique pour l'homme ou l'environnement. Ceux-ci sont identifiés et listés par la réglementation régionale.

Total des déchets par types (tonnes)

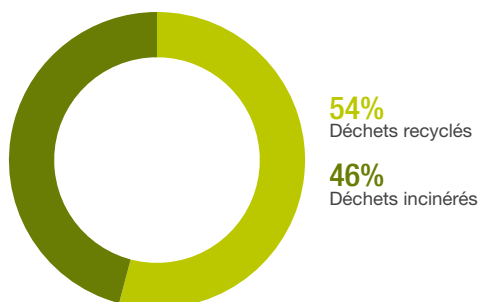
PORTEFEUILLE BEFIMMO (HORS FEDIMMO)	UNITÉS	2013	2014	2015	2015		
					1 - 5 000 M ²	5 001 - 10 000 M ²	>10 000 M ²
Surface totale portefeuille	m ²	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299
Périmètre de reporting	%	100%	100%	100%	100%	0%	100%
Total liés aux travaux	tonnes	5 505	664	2 078	4	0	2 074
dont non dangereux	tonnes	5 503	658	2 078	4	0	2 074
dont dangereux	tonnes	2,0	5,6	0,4	0,0	0,0	0,4
Périmètre de reporting	%	72%	90%	86%	91%	76%	87%
Total liés aux immeubles en exploitation	tonnes	1 966	1 994	1 992	209	331	1 452
dont non dangereux	tonnes	1 966	1 994	1 990	209	329	1 452
dont dangereux	tonnes	0,4	0,0	2,0	0,1	1,9	0,0
Total	tonnes	7 471	2 658	4 070	214	331	3 526

Les tableaux complets des déchets par type des portefeuilles Befimmo et Fedimmo se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 242.

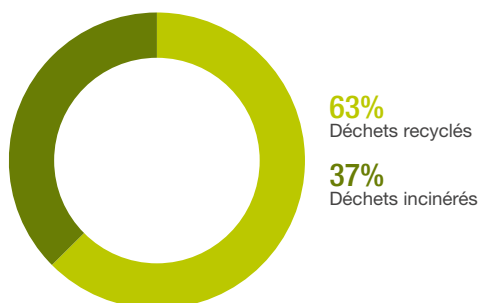
Traitement des déchets liés aux immeubles en exploitation (%) G4-EN23

Les données présentées dans les graphes ci-après reprennent la répartition du total des déchets selon le type de traitement. Le pourcentage relatif à chaque traitement est quantifié selon le collecteur, le type et la catégorie de déchets.

Traitement des déchets (%) [portefeuille Befimmo]



Traitement des déchets (%) [portefeuille Befimmo dont elle assure elle-même l'enlèvement]



Les tableaux complets des traitements des déchets des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 243.

Objectif 2016

NOUVEAU : Augmenter le taux de recyclage des immeubles en exploitation dont Befimmo assure elle-même l'enlèvement de 63% à 65%, à périmètre constant [Lfl], d'ici fin 2016 en sensibilisant les locataires et sociétés de nettoyage des espaces communs et privés. A ce jour, aucun objectif n'a été fixé pour les déchets de chantier si ce n'est d'améliorer la récolte des données liée à ces derniers.

Émissions spécifiques de gaz à effet de serre (GES) non normalisées liées à l'énergie (kg CO₂e/m²)

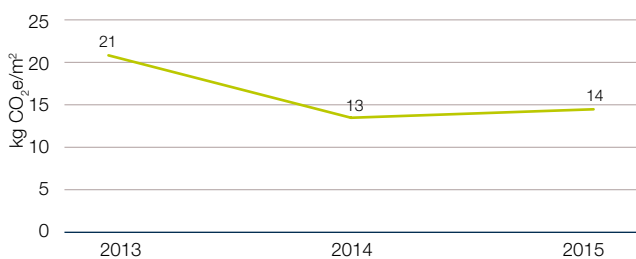
[CRESS-CRE3](#) [GHG-Dir-Abs](#) [GHG-Dir-Lfl](#) [GHG-Int](#)
[GHG-Indir-Abs](#) [GHG-Indir-Lfl](#) [G4-EN15](#) [G4-EN16](#)
[G4-EN17](#) [G4-EN18](#) [G4-EN19](#)

Les données d'émissions spécifiques (kg CO₂e/m²) non normalisées présentées dans le graphe ci-après concernent les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des bâtiments de Befimmo (électricité, gaz, réseau de chaleur et mazout).

Les diminutions d'émissions de CO₂e liées à l'énergie (-64%) entre 2008 et 2015 du portefeuille de Befimmo s'expliquent notamment par (i) les mesures d'économies énergétiques réalisées entre 2008 et 2015, (ii) une augmentation de la fourniture en énergie verte, liée aux contrats privés d'électricité des locataires, et (iii) une gestion rapprochée des installations techniques (Green Adviser, télémonitoring, etc.).

L'augmentation de 12% des émissions spécifiques de CO₂e (kg CO₂e/m²) de 2015 par rapport à 2014 s'explique en raison du fait que l'année 2015 a été plus froide que 2014 (1.800 degrés jours en 2014 contre 2.100 degrés jours en 2015) ce qui a eu pour conséquence une augmentation de consommation absolue de gaz du portefeuille.

Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'énergie (kg CO₂e/m²)



Les tableaux complets des émissions de gaz à effet de serre (GES) des portefeuilles Befimmo et Fedimmo se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 241.

Émissions CO₂e liées aux activités propres de Befimmo « corporate »

G4-EN15 G4-EN17

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 »¹. 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.

Émissions CO₂e liées aux activités propres de Befimmo (Tonnes CO₂e, kg CO₂e/m² et Tonnes CO₂e/ETP)

	UNITÉS	2013	2014	2015	
Surface Befimmo « corporate »	m ²	2 150	2 150	2 150	V
# équivalent temps plein (ETP)	#	60	68	69	V
Total des émissions liées à l'énergie directe	Tonnes	238	265	291	V
dont émissions totales chauffage	Tonnes	18,2	14,8	18,5	V
émissions par ETP (chauffage)	Tonnes / ETP	0,3	0,2	0,3	V
émissions par m ² (chauffage)	kg CO ₂ e/m ²	8,5	6,9	8,6	V
Total chauffage [Lfl]	%	-19%	-19%	24%	V
dont émissions voitures diesel ²	Tonnes	207,0	238,0	252,0	V
dont émissions voitures essence ²	Tonnes	12,8	12,6	20,6	V
Total des émissions liées à l'énergie indirecte	Tonnes	35	36	36	V
émissions par ETP	Tonnes / ETP	0,6	0,5	0,5	V
émissions par m ²	kg CO ₂ e/m ²	16,4	16,7	16,6	V
Total électricité [Lfl]	%	9%	2%	0%	V
Total des émissions liées aux voyages, à la consommation de papier	Tonnes	13	7	10	V
Voyages avion courte distance	Tonnes	1,1	0,3	3,7	V
Voyages avion longue distance	Tonnes	6,7	2,1	2,2	V
Train grande vitesse	Tonnes	0,2	0,2	0,1	V
Consommation de papier	Tonnes	5,0	4,3	4,3	V

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 consomma-

tion de papier par collaborateur. Cette utilisation moyenne de papier était de 53 kg/collaborateur en 2013 et est descendue à 47 kg/collaborateur en 2015, soit une diminution de 11%³.

MOBILITÉ

Accessibilité des bâtiments et politique de déplacements professionnels et privés.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- évolution du mode de travail ;
- localisation ;
- mobilité ;
- parking.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- tenir compte de la localisation et de l'accessibilité lors de l'analyse de nouvelles opportunités d'investissements immobiliers ;
- sensibiliser ses locataires et les informer ;
- sensibiliser son équipe et encourager la mobilité durable.

1. Méthodologie développée par l'ADEME (Agence (française) de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

2. Les émissions de CO₂e liées aux consommations de carburant des véhicules « corporate » incluent les émissions en amont nécessaires à la fabrication et au transport de ce carburant.

Le tableau reprenant les facteurs d'émissions liés aux moyens de transport se trouve dans la Méthodologie en pages 101 et 102.

3. Le facteur de conversion utilisé pour calculer les émissions de CO₂e liées à la consommation de papier est de 1,3157 kg Co₂e/kg de papier.

Principales réalisations et objectifs

Émissions CO₂e liées aux transports de Befimmo corporate (tonnes CO₂e)

G4-EN15 | G4-EN30 | GHG-Dir-Abs

Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO₂e/km) de sa flotte de 2,94% en 2015 par rapport à 2014. Cette diminution est la conséquence de l'application d'une car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés lors de l'exercice écoulé.

L'augmentation absolue des émissions de CO₂e liées aux véhicules de 250,6 tonnes en 2014 à 272,6 tonnes en 2015 soit 9%, s'explique principalement par une augmentation du nombre de véhicule de 10% par rapport à 2013.

Véhicule électrique

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.

Objectif

Befimmo entend poursuivre sa politique de sensibilisation de l'équipe. Elle souhaite mettre au point un plan de mobilité pour encourager la mobilité durable (encourager à pratiquer le covoiturage, à utiliser les transports en commun, ou pour les plus sportifs à faire usage du vélo, etc.).

CERTIFICATION

Audit de la gestion de l'impact environnemental des activités (méthodologie, communication, transparence) par un certificateur externe.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- amélioration des certifications obtenues ;
- pertinence d'autres certifications.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- poursuivre l'amélioration du Système de Gestion Environnementale (SGE) (ISO 14001) et se conformer à l'évolution de la norme ;
- étudier la pertinence d'autres certifications possibles (ISO 9001, ISO 50001, etc.) ;
- améliorer le niveau BREEAM Asset & Management du portefeuille de Befimmo.



Principales réalisations et objectifs

Système de Gestion Environnementale, certifié ISO 14001 G4-PR3

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Gestion Environnementale (SGE) basé sur la norme ISO 14001. Ce dernier garantit une approche systématique des aspects environnementaux liés à ses activités et contribue également à l'implémentation et au suivi de ses engagements de façon durable et continue.

Courant 2015, Befimmo s'est attachée en priorité à développer, simplifier et améliorer son Système de Gestion Environnementale avec une vision élargie à l'ISO 9001.

Objectif

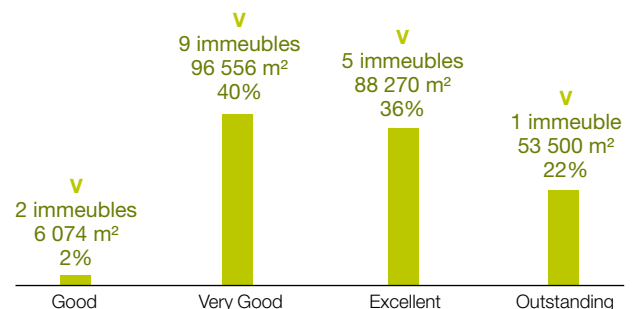
En 2016, Befimmo s'engage à poursuivre l'amélioration de son SGE en se conformant à l'évolution de la norme et à étudier la pertinence d'autres certifications possibles (ISO 9001, ISO 50001, etc.).

BREEAM Design et Post Construction

G4-PR3 | Cert-Tot | CRESS-CRE8

Le graphe ci-après illustre les certifications BREEAM Design obtenues depuis 2010 pour l'ensemble des immeubles en rénovation et ou en construction des portefeuilles Befimmo et Fedimmo. L'ensemble de ces projets représente 17 immeubles⁴ pour une superficie totale de 244.400 m².

BREEAM Design [? « Glossaire »](#)



4. Y compris les projets WTC IV et Quatuor Building.

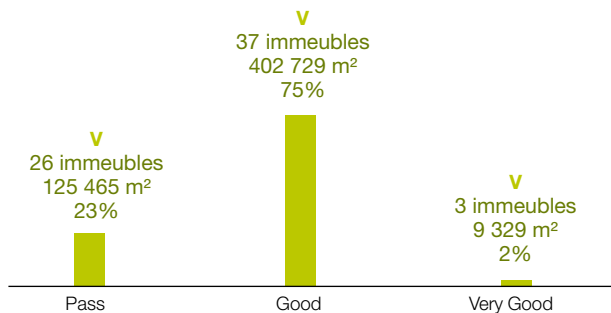
BREEAM In-Use

G4-PR3 Cert-Tot CRESS-CRE8

BREEAM In-Use Asset (# d'actifs)

Le graphe ci-après illustre les certifications BREEAM In-Use (Asset) obtenues pour des immeubles en exploitation des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo¹. L'ensemble représente 66 immeubles pour une superficie totale de 537.523 m² (soit 57% du portefeuille consolidé).

BREEAM In-Use Asset [? « Glossaire »](#)



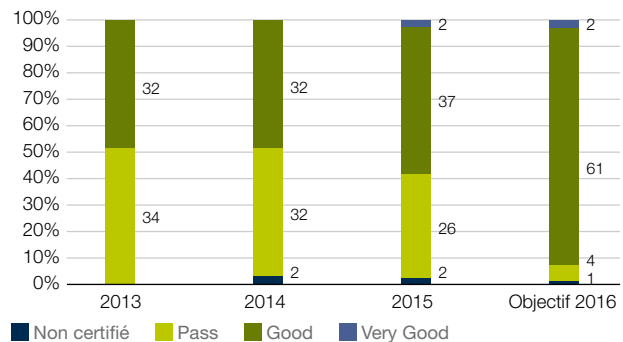
Objectif

Befimmo poursuivra ce parcours d'amélioration du score de son portefeuille (PASS vers GOOD) pour le finaliser fin 2016. Suite à une évaluation coût/bénéfice, le score (Pass) de 3 immeubles ne sera pas relevé.

Par ailleurs, elle évaluera d'ici fin 2017 la mise à niveau de l'ensemble de ses certificats suivant une approche orientée portfolio. Cette approche globale de simplification administrative constitue une première à l'échelle d'un portefeuille de la taille de celui de Befimmo. Si cette expérience est positive, elle sera également étendue en ce qui concerne la mise à niveau des certificats BREEAM In-Use Management.

Le score des immeubles rénovés est revu le cas échéant au cas par cas après achèvement des travaux.

Certificats BREEAM In-Use de Befimmo (# d'actifs)

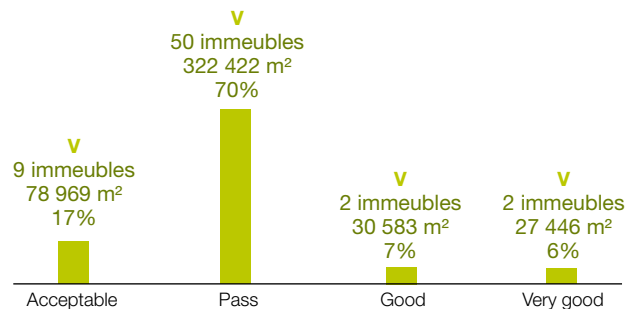


BREEAM In-Use Management (# d'actifs)

Le graphe ci-après illustre les certifications BREEAM In-Use (Management) obtenues pour des immeubles en exploitation des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo². L'ensemble représente 63 immeubles pour une superficie totale de 459 420 m² (soit 49% du portefeuille consolidé).

En 2015, Befimmo a initié pour l'un de ses nouveaux immeubles les démarches nécessaires pour obtenir une certification BREEAM Management. À cette occasion un dialogue a été mis en place avec BRE pour re-évaluer la certification de l'ensemble des immeubles suivant une approche orientée portfolio en ligne avec l'approche envisagée pour la mise à niveau des certificats BREEAM In-Use Asset.

BREEAM In-Use Management [? « Glossaire »](#)



Objectif

En 2016 et 2017, Befimmo continuera ses démarches d'amélioration de la certification BREEAM In-Use Management suivant une approche globale.

1. Pour le portefeuille de Fedimmo, seuls deux immeubles sont certifiés.
2. Pour le portefeuille de Fedimmo, seul un immeuble est certifié.

MÉTHODOLOGIE G4-22

Énergie directe (gaz et mazout), énergie indirecte (électricité et réseau de chaleur), eau, émissions de gaz à effet de serre.

La méthodologie de reporting utilisée en 2015 n'a pas fondamentalement changé par rapport à 2014, à l'exception de toutes les mesures mises en œuvre pour se conformer à la nouvelle version³ Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA.

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.

Par ailleurs, l'ensemble des surfaces utilisées pour le reporting ont été révisées et adaptées de manière à comptabiliser exclusivement les surfaces hors sol des immeubles. Cette nouvelle approche permet un calcul plus représentatif et fidèle des données de consommations spécifiques, particulièrement pour les consommations liées au chauffage. Le nouveau calcul de surfaces ne tient plus compte des surfaces non chauffées, ce qui se rapproche sensiblement du mode de calcul utilisé dans le cadre de la PEB.

D'autres 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 2014 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.

Interprétation des données des tableaux du reporting environnemental

Dans la majorité des cas, les informations disponibles ont été traitées distinctement pour les portefeuilles de Befimmo et Fedimmo. Ces deux entités ont également été subdivisées par la taille des immeubles du portefeuille. Les segmentations par région et par âge des immeubles, utilisées dans les reporting précédents, ont été suspendues car jugées moins intéressantes d'un point de vue analytique.

PORTEFEUILLE DE BEFIMMO	SURFACE TOTALE HORS SOL		
	2013	2014	2015
Immeuble 1 - 5 000 m ²	15%	16%	15%
Immeuble 5 001 - 10 000 m ²	16%	14%	13%
Immeuble >10 000 m ²	69%	70%	72%
Total (m²)	549 360	539 530	576 957

PORTEFEUILLE DE FEDIMMO	SURFACE TOTALE HORS SOL		
	2013	2014	2015
Immeuble 1 - 5 000 m ²	30%	27%	25%
Immeuble 5 001 - 10 000 m ²	21%	19%	19%
Immeuble >10 000 m ²	49%	54%	56%
Total (m²)	342 123	379 318	368 116

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. Pour l'information détaillée sur l'exercice 2014, il faut se référer au périmètre de reporting et modifications depuis le 1^{er} janvier 2015, en page 119.

Les surfaces mentionnées au-dessus de chaque tableau correspondent aux surfaces au 31 décembre 2015.

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 2015, seule une partie d'un immeuble est concernée, qui héberge une piscine intérieure/fitness) ;
- des immeubles ayant des données de consommation incomplètes ;
- des immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%¹ (calculé sur base de l'historique mensuel d'occupation).

En ce qui concerne le calcul de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre **G4-EN18** 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.

Les facteurs d'émissions

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 liées à la consommation d'électricité privative non verte de ses locataires, Befimmo avait pour convenance jusqu'en 2014 d'utiliser par défaut le facteur d'émission moyen lié à l'électricité non verte, communiqué par son propre fournisseur d'énergie.

Désormais, compte tenu qu'elle suit le GHG protocole et ses recommandations, elle utilisera pour le calcul des émissions liées à l'électricité le facteur fourni par l'IEA (International Energy Agency). À noter que ce dernier n'a plus été revu depuis 2011.

Facteurs d'émissions CO₂e (g CO₂e/kWh)

TYPE	2012	2013	2014	2015
Gaz	-	188	188	188
Electricité non verte Belgique ²	196	196	196	196
Electricité non verte Luxembourg ²	387	387	387	387
Electricité verte	0	0	0	0
Réseau de chaleur	43	43	43	43

Facteurs d'émissions CO₂ (kg CO₂e/litre) (kg CO₂e/km)

TYPE	2009-2014	UNITÉS
Diesel	2,662	kg CO ₂ e/litre
Essence	2,425	kg CO ₂ e/litre
Avion (vol courte distance)	0,126	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance)	0,113	kg CO ₂ e/km
Train	0,015	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 privatives n'ont pu être obtenues séparément, l'hypothèse de répartition à 40/60 entre surfaces communes et surfaces privatives prise en 2012 est confirmée et maintenue pour les années 2013 à 2015 ;
- les données de consommations électriques privatives 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.

1. Sur base du contrat des baux de longue durée avec la Régie des Bâtiments, le taux d'occupation des immeubles Fedimmo 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.

2. EIA Statistics 2013 Edition.

L'ÉQUIPE³

G4-DMA G4-35



BIEN-ÊTRE



ÉTHIQUE



DIALOGUE

L'implication dans la Responsabilité Sociétale de l'équipe de Befimmo constitue un élément primordial pour assurer le succès de sa stratégie globale. La sensibilisation et la participation des employés dans le travail de réflexion, ainsi que leur contribution journalière est un élément indispensable 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.

Une personne au sein du département des ressources humaines est chargée, en collaboration avec la CSR

Manager, de sensibiliser l'ensemble de l'équipe aux thématiques RSE, de s'occuper du suivi des initiatives mises en place et de continuer à développer la forte culture d'entreprise qui règne au sein de Befimmo.

Trois valeurs fondatrices ont été identifiées dans le cadre de différentes enquêtes réalisées auprès de l'équipe et du Conseil d'administration de Befimmo. Ces valeurs, qui caractérisent l'identité de Befimmo sont l'Engagement, l'Esprit d'équipe et le Professionnalisme.

Les principales priorités identifiées en concertation avec les parties prenantes liées à cette thématique sont le **bien-être**, l'**éthique** et le **dialogue**.

94%

Taux de participation à l'enquête de satisfaction

27 h

Formation/ collaborateur/an

2016

Implémentation Smart Ways of Working

Indicateurs sociaux

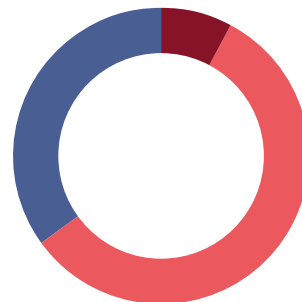
G4-LA1 G4-LA2 G4-LA6 G4-9 G4-10 G4-11

À la date du 31 décembre 2015, l'équipe se composait de 72 personnes (dont 57% d'hommes et 43% de femmes). Toutes ces personnes, à l'exception du CEO, bénéficient d'un statut d'employé et d'un contrat à durée indéterminée.

Befimmo a aussi occasionnellement recours aux services d'intérimaires.

À cette même date au sein de son équipe, 92% des collaborateurs de Befimmo prestaient un horaire à temps plein et 8% à temps partiel (crédits temps inclus). Tous les collaborateurs travaillant à temps partiel bénéficient des mêmes avantages extralégaux. Ces 8% étaient au 31 décembre 2015 composés exclusivement de femmes.

Répartition temps plein et partiel



0%
Temps partiel | Homme

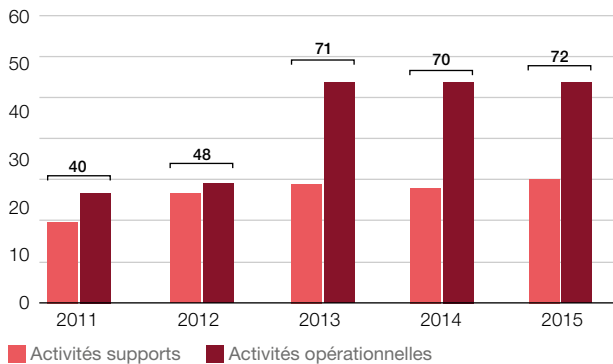
8%
Temps partiel | Femme

57%
Temps plein | Homme

35%
Temps plein | Femme

3. Le Plan d'Actions 2016 détaillé, notamment la partie liée à l'Equipe, se trouve en annexe de ce Rapport en pages 230 à 231.

Évolution de l'équipe / Répartition des collaborateurs par activité (# personnes)



Parmi les membres de l'équipe, 57% sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 39% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo (hors Conseil d'administration) est de 42 ans. Durant l'exercice 2015, Befimmo a accueilli six nouveaux collaborateurs, dont deux femmes et quatre hommes, et enregistré quatre départs, dont une femme et trois hommes. Trois de ces départs sont liés à une démission, et un, à un licenciement.

	#	ÂGE MOYEN
Arrivées		
Hommes	4	34
Femmes	2	
Départs		
Hommes	3	42
Femmes	1	

Le taux d'absentéisme¹ s'élève à 2,5% du nombre total d'heures prestées, en phase avec le taux moyen de 2,6%² observé pour l'ensemble des entreprises belges, tous secteurs confondus.

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 minimum applicables. Dans leur package salarial, les collaborateurs de Befimmo, bénéficient notamment d'un régime de pension extralégale³, garantissant un revenu de remplacement proportionnel au salaire perçu au moment du départ en pension (Defined Benefits) et fonction de l'ancienneté dans la Société. Il est à noter qu'à partir de l'exercice 2016, des modifications ont été apportées au régime de pension complémentaire de la Société, à savoir notamment, la fermeture du plan tel que précisé ci-dessus (Defined Benefits) pour tout nouveau collaborateur, la mise en place d'un plan de pension complémentaire de type Defined Contributions ; le choix étant laissé aux collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 de rester dans l'ancien plan ou de passer au nouveau plan. Par ailleurs, les collaborateurs bénéficient également d'une couverture complète en matière de soins de santé.

En 2016, Befimmo organise pour la première fois des élections sociales. La procédure suit son cours conformément à la législation en la matière.

1. Taux d'absentéisme : rapport entre le nombre d'heures de maladie de courte durée (<30 jours) et le nombre global d'heures prestées.

2. Source : « Absentéisme 2015 », SDWorx.

3. Une information plus détaillée est publiée dans la note « Avantages du personnel », en page 186.

BIEN-ÊTRE G4-56

Équilibre entre vie professionnelle et vie privée, santé et sécurité du collaborateur, environnement et ambiance de travail.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- fierté, engagement, vision commune, esprit et cohésion d'équipe ;
- santé & sécurité ;
- conscientisation à la RSE ;
- Smart Ways of Working ;
- avantages extra-légaux « à la carte » ;
- équilibre vie privée et vie professionnelle ;
- rattachement à une identité.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- suivre les bonnes pratiques, analyser la pertinence de celles-ci et prendre des actions nécessaires ;
- faire vivre les valeurs identifiées au sein de l'équipe à travers les activités ;
- fédérer l'équipe autour de la politique et du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale ;
- respecter les normes et conseils de prévention ;
- être conforme en matière de sécurité, hygiène et santé ;
- inciter l'équipe à entrer dans une démarche de formation continue.

Principales réalisations et objectifs

Befimmo 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.

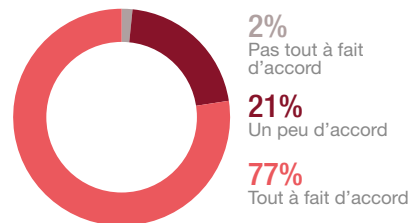
Bien-être et prévention des risques psychosociaux

En 2015, Befimmo a continué d'accorder une attention toute particulière au bien-être de ses collaborateurs. Dans le cadre de la prévention des risques psychosociaux, elle a notamment organisé une formation en Mindfulness, ouverte à tous les collaborateurs. 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 burnout.

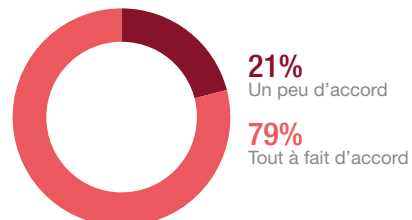
Fin 2015, Befimmo a réitéré l'enquête de satisfaction qu'elle s'était engagée à réaliser tous les deux ans auprès de son équipe. Celle-ci portait sur des thèmes généraux, tels que la communication, l'environnement de travail, la formation, la culture et l'esprit d'entreprise, les ressources humaines, la mobilité ainsi que la RSE. Le taux de participation s'est maintenu à un niveau très élevé, atteignant 94% comparé à 92% il y a deux ans.

L'enquête a permis de constater, notamment, une amélioration de la perception de l'équipe quant à la gestion vie professionnelle – vie privée entre 2013 et 2015, une thématique que Befimmo entend conserver au cœur de ses préoccupations pour les années à venir. Tout comme en 2013, il ressort de l'enquête 2015 que les collaborateurs sont motivés et intéressés par leur propre fonction.

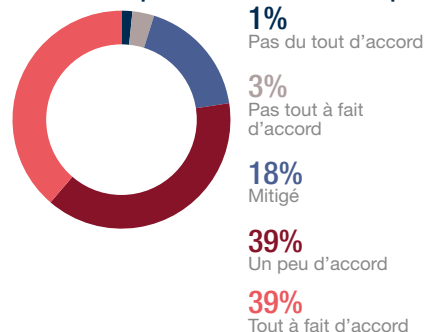
Ma fonction m'intéresse⁴



J'ai l'impression de faire partie d'une équipe qui vise un objectif commun⁴



Je parviens à maintenir un équilibre raisonnable entre ma vie professionnelle et ma vie privée⁴



4. Extrait des résultats de l'enquête de satisfaction de l'équipe (2015).

Environnement de travail - SWOW

Dans le cadre de l'évolution structurelle du mode de travail, et plus spécifiquement de l'utilisation des bureaux qui deviendront de plus en plus un espace de rencontre et d'échange entre les différents membres d'une équipe, Befimmo a, en 2015, mis au point un projet d'implémentation des « Smart Ways of Working » pour ses collaborateurs, qui sera concrétisé au cours de l'année 2016. Proposer un lieu de travail flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de ses collaborateurs, telle est la vision que Befimmo a souhaité faire sienne, en tant que « fournisseur d'espace de bureaux », et en toute logique, en commençant par son propre fonctionnement. L'enquête de satisfaction a notamment permis d'interroger l'équipe sur les critères qui, selon elle, garantirait la réussite du projet SWOW de Befimmo. L'accent sera placé sur l'ouverture des espaces de travail, la collaboration, l'ergonomie, l'acoustique, l'informatique et la facilité de déplacement et de connexion.

Santé et sécurité

Befimmo compte dans son équipe un conseiller en prévention de niveau 1, qui a réalisé, au cours de l'année, une étude de risques liée aux activités de bureau.

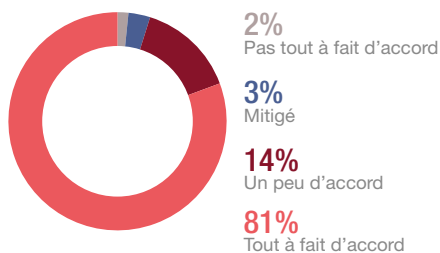
Dans le cadre de la prévention des risques psycho-sociaux, Befimmo a également une personne de confiance en son sein. Au cours de l'exercice 2015, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.

L'équipe compte également trois secouristes, pour lesquels Befimmo assure annuellement un recyclage.

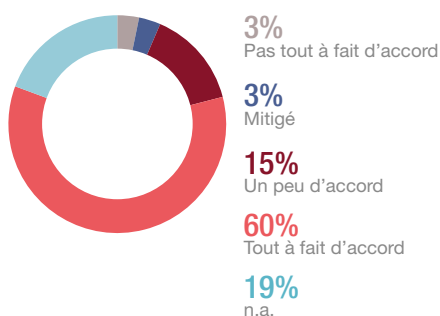
Pendant l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré deux accidents de travail mais aucun cas de maladie professionnelle. Il s'agit dans un cas d'un accident sur le chemin du travail et dans l'autre cas, d'un accident sur un chantier. Aucun des deux accidents n'a engendré d'absence au travail et l'accident sur chantier s'est produit malgré le respect des consignes de sécurité.

L'activité de certains départements de la Société sur le terrain nécessite bien entendu une attention toute particulière en termes de santé et sécurité. Au cours de l'année 2015, les membres de l'équipe technique ont suivi une formation « BA5 – Personne Qualifiée » par un organisme agréé afin de les former et sensibiliser aux risques liés aux installations électriques dans les bâtiments. L'équipe de Befimmo compte aujourd'hui 72 personnes qualifiées.

Je me sens en sécurité dans mon environnement de travail au bureau¹



Je me sens en sécurité dans mon environnement de travail sur le terrain¹



Comité B+ et actions sociales

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien des Dirigeants effectifs, a poursuivi son action visant à organiser des activités sportives, culturelles, festives, caritatives ou familiales. En 2015, le Comité B+ a poursuivi son action de volontariat sur le partenariat qui avait été amorcé en 2011 avec la Croix-Rouge (entité locale d'Auderghem).

Vu le succès rencontré les années précédentes, le Comité a poursuivi l'organisation des collectes de sang dans les locaux de l'immeuble Goemaere, offrant aux autres locataires de l'immeuble la possibilité de participer à l'action. Cette organisation de collectes sera poursuivie les années à venir. Plusieurs membres du personnel ont également participé à la Quinzaine de la Croix-Rouge et ont contribué à la vente de sparadraps et autocollants de la section locale d'Auderghem dont les fonds récoltés seront affectés à l'aide alimentaire.

Les plus sportifs ont participé aux 20 km de Bruxelles sous la bannière de « Run for Parkinson ». Enfin, juste avant les fêtes de fin d'année, les collaborateurs ont été invités à constituer des colis alimentaires qui ont été distribués aux sans-abris à Bruxelles.

Au-delà de l'action sociale du Comité B+, Befimmo a décidé de devenir partenaire de 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'ac-



1. Extrait des résultats de l'enquête de satisfaction de l'équipe (2015).

tivités ou de matériel. Par l'intermédiaire de Be.face, Befimmo est entrée en contact, fin de l'année 2015, avec le CPAS de sa commune, et a décidé de consacrer le budget habituellement attribué à la Saint-Nicolas de l'équipe à des colis de Saint-Nicolas pour une fête regroupant les enfants défavorisés de la commune et les seniors, organisée par le CPAS.

Objectif

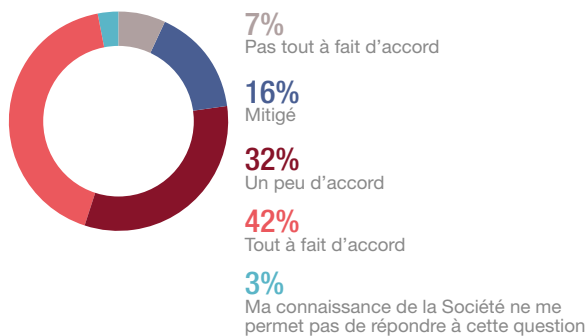
Le Comité B+ entend continuer son action sociale en 2015. Compte tenu de la motivation des participants, la majorité des opérations précitées sera renouvelée. Pour sa part, la Société continuera d'apporter son soutien aux initiatives du Comité B+ dans le cadre des activités philanthropiques qu'il propose à l'équipe et approfondira son partenariat avec Be.face, tant en informant les membres de son équipe des possibilités qu'offrent la plateforme, notamment en termes de volontariat, qu'en se penchant sur les éventuels dons de matériel qu'elle pourrait organiser par ce biais.

Évaluation et formation

G4-LA9 | G4-LA10 | G4-LA11

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 2015.

En général, je suis satisfait des possibilités de formation disponibles chez Befimmo²



Les collaborateurs sont de plus en plus satisfait des possibilités de formations, on constate une amélioration de près de 10% à cette réponse dans l'enquête 2015 par rapport à celle de 2013. Toutefois Befimmo est consciente qu'elle peut encore renforcer le développement de ses collaborateurs.

Au-delà des formations en langues et de celles organisées sur base individuelle, Befimmo a proposé à l'ensemble de son personnel une formation en Mindfulness, comme mentionné ci-avant. Enfin, le département RSE et la Cellule Technique Environnementale ont poursuivi leur politique de sensibilisation sur les consommations en énergie des collaborateurs, tant au bureau qu'à la maison. Dans le cadre

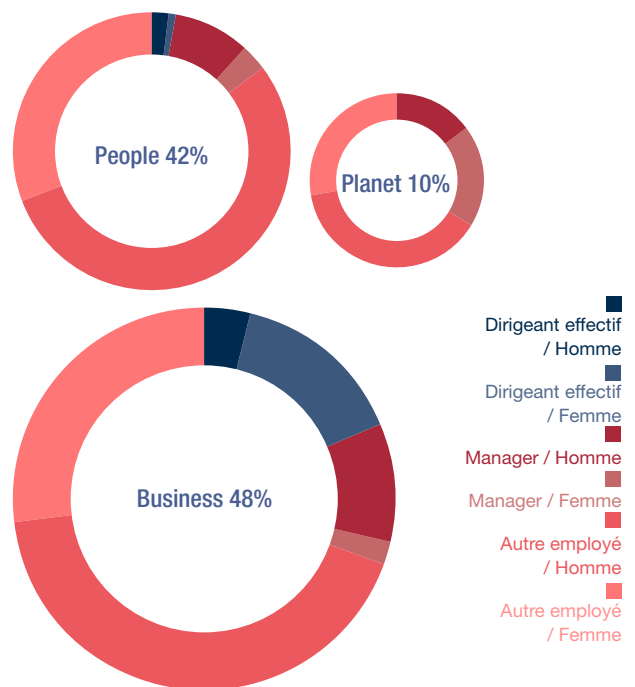
du « Befimmo Energy Challenge », l'initiative permettant à chacun de bénéficier des compétences en comptabilité énergétique de la CTE, les collaborateurs intéressés ont pu obtenir en prêt pour une durée de 6 semaines, des « Smappee ». Le « Smappee » est un outil qui identifie les différentes installations consommatrices d'électricité dans un bâtiment et permet ainsi d'évaluer la consommation de chacune et d'identifier des éventuelles anomalies. Il s'agit d'une action de sensibilisation percutante puisqu'elle touche chacun dans la gestion de ses propres ressources et permet ainsi d'illustrer la politique que mène Befimmo à plus grande échelle.

D'autres formations sur les thèmes environnementaux, s'inscrivant dans le cadre de l'ISO 14001, seront données à l'équipe au cours de l'année 2016 et notamment pour sensibiliser à la politique RSE de Befimmo les nouveaux collaborateurs.

En 2015, Befimmo a tiré profit du nouvel 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, ce qui permet d'assurer plus de cohérence et d'efficacité dans l'organisation de ces dernières.

Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré une moyenne de **27 heures de formation**. Le budget moyen par collaborateur consacré aux formations s'est élevé à 1.680 € en 2015 dont un tiers sont des cours de langues.

Heures de formation (hormis les formations de langues) réparties en fonction des 3 piliers, par sexe et par catégorie (2015)



2. Extrait des résultats de l'enquête de satisfaction de l'équipe (2015).

ÉTHIQUE

Pratiques éthiques dans la gestion des ressources humaines et le recrutement.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- discrimination (origine, H/F, handicap) ;
- intégration ;
- formation des jeunes ;
- rémunération.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

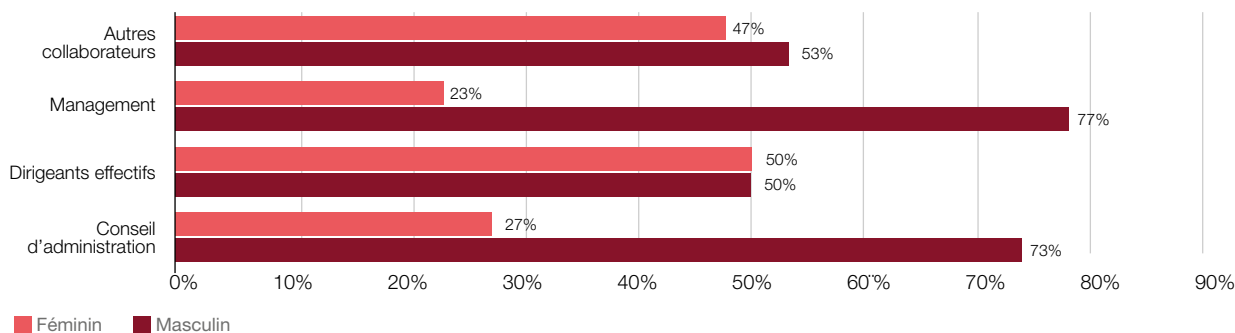
- rester ouverte à la diversité des membres de son équipe (sexe, âge, langue, origine, etc.) ;
- garantir le traitement équitable de ses collaborateurs.

Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité, respectueuse de l'identité de chacun. Au cours de l'exercice 2015, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.

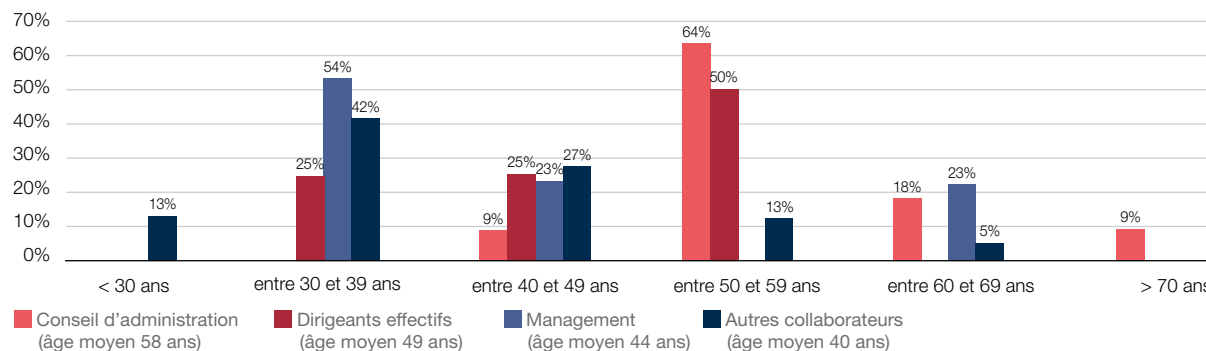
G4-LA16 | G4-10

Indicateurs sociaux

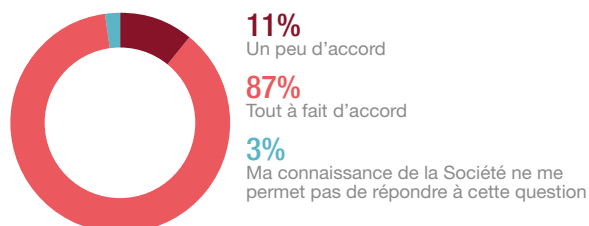
Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par sexe (31 décembre 2015) G4-LA12



Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par âge (31 décembre 2015) G4-LA12



L'origine, le sexe, l'âge, la religion, l'orientation sexuelle n'ont pas d'impact sur la manière dont les collaborateurs sont considérés au sein de l'équipe¹



1. Extrait des résultats de l'enquête de satisfaction de l'équipe (2015).

DIALOGUE

Entretenir un dialogue régulier avec l'équipe.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- relations inter-départements ;
- partage et retour d'expérience ;
- fédérer autour d'un projet et générer de l'enthousiasme.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- rester à l'écoute de son équipe et entretenir un dialogue régulier avec elle ;
- laisser place aux initiatives et à la créativité de l'équipe ;
- approfondir le dialogue inter-départements et promouvoir davantage le travail d'équipe.

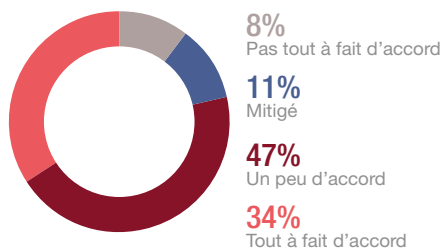
Befimmo a poursuivi ses efforts en vue d'intensifier et de diversifier les flux de communication au sein de l'équipe.

Principales réalisations et objectifs

Sensibilisation de l'équipe

Si l'enquête de satisfaction a montré une amélioration générale en termes de communication, elle a aussi, une fois de plus, révélé à quel point l'équipe de Befimmo manifeste de l'intérêt pour l'entreprise, sa stratégie et ses activités, et est demandeuse de davantage de communication.

En général, je suis satisfait de la communication chez Befimmo²



L'intranet a continué d'être un des principaux moteurs de la communication. Suite, notamment, aux recommandations de l'enquête, ce dernier fera l'objet d'une légère refonte en 2016, permettant notamment plus d'interactivité.

Befimmo a poursuivi l'organisation de « breakfast présentations » en interne, réalisées par des membres de l'équipe ou des départements sur différents sujets, afin de mettre en lumière certains pans de l'activité de la Société.

Consciente du potentiel de son équipe, Befimmo continue son œuvre afin de mettre sa créativité à profit sur des thématiques bien précises, de susciter les suggestions, d'inviter au dialogue, de donner son avis. Ces thématiques seront d'autant plus développées et renforcées lors de l'amélioration de l'environnement de travail en 2016, le « SWOW », mentionné ci-avant.

Befimmo se félicite tout particulièrement de ce que vient encore confirmer l'enquête pour ce qui est de l'engagement de son équipe, plus soudée encore pour célébrer les 20 ans de la Société, de l'esprit qui y règne et de sa forte culture d'entreprise.

CULTURE ET ESPRIT D'ENTREPRISE ¹	2013	2015
Je suis fier de travailler pour la Société	95% ³	100% ³
Je trouve qu'il règne un esprit de collaboration au sein de la Société	87% ³	100% ³

Objectifs continus

SWOW, amélioration de l'intranet pour permettre encore plus de communication.

2. Extrait des résultats de l'enquête de satisfaction de l'équipe (2015).

3. Sur base d'une addition des rubriques « Tout à fait d'accord » et « Un peu d'accord ».



LES LOCATAIRES¹

G4-DMA G4-35



ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL



DIALOGUE



SANTÉ & SÉCURITÉ

En 20 ans le mode de travail a évolué. Aujourd'hui, encore plus qu'avant, Befimmo porte une attention toute particulière à la satisfaction des occupants et utilisateurs de son portefeuille immobilier.

Elle souhaite fidéliser ses locataires en leur offrant des espaces de qualité, bien situés, flexibles, performants en termes de gestion environnementale et d'utilisation de l'espace, de sécurité, de coûts et d'accessibilité. Toutefois, offrir des surfaces de qualité reste indispensable mais ne suffit plus aujourd'hui. Befimmo se doit à présent d'aller plus loin dans la relation avec ses locataires en leur proposant une plus large gamme de services intégrés leur offrant un meilleur confort d'utilisation, en développant une approche complète et proactive qu'elle délivrera grâce aux compétences pluridisciplinaires de son équipe.

Befimmo gère proactivement la relation avec ses locataires, avec lesquels son équipe commerciale construit

une relation de confiance par le biais d'un dialogue régulier. En construisant cette relation de confiance, Befimmo veille à fidéliser ses locataires et maintenir un taux d'occupation élevé de son portefeuille.

Elle dispose d'une équipe de professionnels motivés et multidisciplinaire (commerciaux, techniciens, ingénieurs spécialisés, gérants, etc.), rapportant au Chief Operating Officer (COO), qui a comme objectif de renforcer encore l'approche orientée locataires.

La satisfaction, l'environnement de travail, le dialogue entre le propriétaire et le locataire ainsi que la sécurité et la santé des locataires sont des priorités pour Befimmo et sont essentielles aux yeux de l'ensemble de ses parties prenantes. Dans cette optique, Befimmo a mis en place des actions concrètes qu'elle souhaite encore développer et améliorer dans les mois et années à venir.

Services

personnalisés et complets à la disposition des locataires

94,1%

Taux d'occupation

Helpsite et Extranet

Nouveaux outils de communication en 2016

ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL



Offrir aux locataires des immeubles de qualité, flexibles, adaptés à leur mode de fonctionnement, et répondre ainsi à leurs attentes.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- évolution du mode du travail ;
- aspect Smart Ways of Working ;
- réduction des surfaces de bureaux.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- s'adapter à l'évolution du mode de travail des entreprises ;
- renforcer son approche orientée locataires ;
- être flexible en tenant compte de l'évolution des demandes des locataires dans le développement de son portefeuille immobilier ;
- faciliter le quotidien de ses locataires.

Le mode de travail change, et plus spécifiquement l'utilisation des bureaux évolue au fil du temps vers des espaces de rencontre et d'échange entre les différents membres d'une équipe. Il en résulte certes un moindre besoin en quantité de m² de bureaux mais une plus grande sélectivité en termes de qualité et de flexibilité de surfaces recherchées.

Services

En réponse à cette tendance, Befimmo veille à mettre à la disposition de ses locataires un service personnalisé et complet afin de faciliter leur quotidien en renforçant et améliorant ses activités existantes et en développant de nouvelles activités.

1. Le Plan d'Actions 2016, notamment la partie liée aux locataires, se trouve en annexe de ce Rapport en pages 232 et 233.

1. Property Management : L'équipe de Property Managers composée d'une quinzaine de spécialistes en techniques du bâtiment (chauffage, HVAC, électricité, sécurité, etc.) et en gestion administrative et financière, est responsable de l'exploitation et de la maintenance technique des immeubles du portefeuille. Elle assure la gestion des bâtiments tout en améliorant la satisfaction et le confort des locataires et en développant avec eux une relation régulière et transparente afin de répondre au mieux à leurs attentes.

2. Space planning & Project Management : L'équipe de Space planning & Project Management offre des solutions « clés sur porte » en accompagnant les locataires actuels et potentiels tant dans la définition de leur projet immobilier que dans la réalisation de celui-ci. Grâce à sa connaissance du bâtiment et à son expérience, elle souhaite montrer aux locataires les qualités en termes de flexibilité, de confort et d'efficacité de chaque surface proposée. Elle souhaite également sensibiliser les locataires quant à l'importance d'un bon aménagement d'une surface de bureau en adéquation avec les différentes caractéristiques techniques intrinsèques au bâtiment pour anticiper et dans la mesure du possible éviter à court et moyen terme des soucis techniques, de confort (notamment en termes de qualité de l'air intérieure), de sécurité et de consommations énergétiques.

3. Support environnemental : Befimmo dispose aujourd'hui, d'une équipe interne composée de 5 personnes expérimentées en gestion énergétique et environnementale dont le rôle principal est d'améliorer la performance du portefeuille. Parmi ces spécialistes le Green Adviser joue un rôle important d'analyse et de suivi au quotidien des données de consommations des immeubles. Il est également le garant du respect et maintien des conditions de confort des locataires, et de la vérification sur le terrain de la bonne mise en œuvre et de l'efficacité des mesures énergétiques prises dans les immeubles en exploitation.

En 2016, Befimmo souhaite démarrer le partage avec ses locataires des compétences et du savoir-faire de ses spécialistes et propose un service personnalisé et complet d'accompagnement à ses locataires visant notamment à réduire leurs consommations énergétiques et leur production de déchets. Befimmo est également en mesure de proposer un accompagnement dans le cadre de démarches liées à la problématique des permis d'environnement et un support à tout locataire désireux d'obtenir une certification BREEAM pour son organisation.

4. Facility Management : Befimmo étudie et souhaite développer dans les prochains mois une nouvelle offre en matière de Facility Management, qui consiste à proposer aux occupants des immeubles une gamme de services notamment en matière de gardiennage, de sécurité, de nettoyage, de maintenance technique privative, de commande de fournitures diverses, etc. Cette offre permettra aux locataires de faciliter leur quotidien en externalisant une activité – généralement consommatrice de temps et d'énergie – qui ne fait pas partie de leur core business. Les locataires pourront ainsi bénéficier de l'expertise de Befimmo dans le choix de fournisseurs responsables en matières environnementales et sociales mais également de prix réduits par les économies d'échelle réalisées par les achats groupés.

Équipements

Toujours dans le but de fidéliser ses locataires, Befimmo met également tout en œuvre pour équiper ses immeubles de manière appropriée. Dès lors, en fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, etc.), des salles de réunions communes et bien équipées, des espaces de co-working, des restaurants et/ou un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des parkings vélos équipés de lockers et de bornes électriques ainsi que des bornes électriques pour voiture sont mis progressivement à disposition des locataires.

Dans cette évolution du mode du travail, Befimmo, en tant que propriétaire proactif, a déjà réalisé divers projets notamment sur son site Ikaros Business Park², situé en périphérie bruxelloise, qui est équipé des dernières tendances en matière d'efficacité et de confort de travail et qui met à disposition de l'ensemble des locataires une crèche, un restaurant, un fitness, etc. Un autre exemple est celui de l'aménagement de salles de réunion flexibles au rez-dechaussée de la Blue Tower. Idéalement situées, au cœur du quartier Louise, ces salles de réunion équipées avec les dernières technologies audio-visuelles sont proposées aux locataires du portefeuille à des prix attractifs mais également à toutes les autres entreprises qui souhaiteraient louer une salle pour une ou plusieurs réunions.



DIALOGUE

Entretenir un dialogue régulier avec les locataires (existants et potentiels).

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- conscientiser et sensibiliser les locataires au « bail vert » ;
- projet commun avec les locataires et leur communauté ;
- enquête de satisfaction ;
- fidéliser ;
- placer le gérant et la société de maintenance comme trait d'union entre le propriétaire et le locataire ;
- helpdesk 24/24.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- sensibiliser ses locataires aux aspects de la Responsabilité Sociétale ;
- améliorer le dialogue avec ses locataires ainsi que le suivi de leurs demandes en mettant en place des actions concrètes.

Principales réalisations et objectifs

Mise à disposition d'une convention de collaboration environnementale G4-EN27

Befimmo propose à ses locataires une convention de collaboration environnementale liée à chaque bail. Après visites des espaces privatifs, la Cellule Technique Environnementale (CTE) suggère aux occupants des mesures d'améliorations de la performance environnementale de leurs installations privatives en ligne avec les standards BREEAM suivi par Befimmo. Sur base d'une analyse détaillée des consommations privatives et d'un benchmarking interne, la CTE suggère également des mesures de réduction des consommations d'énergie et de production de déchets. Elle propose également un accompagnement, un télémonitoring et un reporting détaillé des données environnementales associées à la surface prise en location.

La convention de collaboration environnementale est proposée systématiquement aux nouveaux locataires mais est également soumise progressivement à tous les locataires existants. En 2015, Befimmo a soumis la convention de collaboration environnementale pour 5 immeubles occupés par trois locataires importants.

Objectifs 2016

En 2016, Befimmo souhaite rencontrer, dialoguer et sensibiliser de nombreux locataires au travers de la convention de collaboration environnementale. Befimmo souhaite également mesurer l'impact positif de sa démarche au travers de la mise en carte des économies et améliorations induites par la collaboration étroite avec ses locataires.

Elle continuera à approcher un certain nombre de locataires existants en priorité en fonction de leur niveau de consommation électrique privative qu'elle proposera d'essayer de réduire. Parallèlement elle soumettra sa collaboration et ses services systématiquement à chaque nouveau locataire dès 2016.

Mise à disposition d'un Building User Guide (BUG) G4-EN27

Le BUG est un guide à l'usage des locataires de l'immeuble pour le bon fonctionnement des installations et la limitation de l'empreinte environnementale. Actuellement, le BUG est rédigé et distribué pour 12 immeubles. Une liste de bâtiments prioritaires a été établie pour réaliser les autres BUG et les distribuer aux locataires.

Objectif 2017

L'objectif est de finaliser et distribuer les BUG pour l'ensemble des immeubles Befimmo gérés par le Property Management. Il s'agit au total de 49 immeubles. 24 BUG seront rédigés et distribués en 2016 et 13 en 2017.

Ce document sera transmis par le Property Management aux nouveaux locataires ainsi qu'aux locataires existants.

Helpsite G4-EN27

Le Helpsite sera mis à la disposition des locataires du portefeuille de Befimmo début 2016. Il s'agit d'un outil performant qui permet d'optimiser la gestion du Property Management et d'offrir aux locataires un bon suivi des demandes qu'ils ont introduites. C'est un système automatisé qui porte sur l'ensemble de la gestion de l'exploitation des immeubles en assurant la planification, l'exécution et le suivi des services du Property Manager.

Objectif 2016

Cette application online et collaborative fournira un accès externe sécurisé aux locataires (et fournisseurs) et sera opérationnelle pour l'ensemble des locataires du portefeuille de Befimmo au cours du premier semestre de 2016.

Création et mise à disposition d'une plateforme de communication G4-EN27

Befimmo entend améliorer le dialogue avec ses locataires en mettant à leur disposition une plateforme de communication, de type extranet, pour y publier les documents provenant du Property Management, le BUG, la Convention de Collaboration Environnementale, etc. mais également pour échanger des informations privées.

Objectif 2016

Cette plateforme, en cours de réalisation, sera mise progressivement à disposition des locataires à la fin du premier semestre de 2016.

SÉCURITÉ & SANTÉ

Responsabilisation par rapport à la sécurité et la santé des locataires.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- qualité de l'air intérieur ;
- sécurité des immeubles ;
- matériaux fiables et réglementaires.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- s'assurer de la sécurité de ses locataires avec une attention particulière portée sur les chantiers dans les immeubles occupés ;
- s'assurer de la bonne qualité de l'air dans les immeubles de son portefeuille ;
- utiliser des matériaux de bonne qualité et durables.

Principales réalisations et objectifs

Il va de soi que Befimmo maintient ses objectifs de suivi du respect de la sécurité sur les chantiers et de mise à disposition de bâtiments sains et offrant une sécurité irréprochable. Befimmo veille également à la bonne mise en place de tous les contrôles légaux et de la levée des observations et/ou infractions éventuelles qui découlent des rapports réalisés par les inspecteurs 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 qui y sont éventuellement réalisés par le Property Management.

Incidents G4-PR2 G4-PR9

Au cours de l'exercice 2015, aucun incident majeur n'a été déclaré.



LA GOUVERNANCE¹

G4-DMA G4-35 G4-46 G4-57



DIALOGUE & COMMUNICATION



CHAÎNE DE VALEUR RESPONSABLE



ÉTHIQUE



CONFORMITÉ

Befimmo respecte les prescriptions légales applicables en matière de gouvernance et s'est doté d'un code d'éthique qui édicte les valeurs qui doivent présider dans les relations qu'elle entretient avec l'ensemble de ses parties prenantes.

En matière de gouvernance, Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise, qui constitue son code de référence, et porte une attention particulière aux évolutions dans ce domaine.

En matière de prévention de conflits d'intérêts et des abus de marché, Befimmo est régie, d'une part, par les dispositions légales qui lui sont applicables conformément à son statut de société cotée et de Société Immobilière Réglementée (SIR) et, d'autre part, par les règles supplémentaires qu'elle a prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise. Befimmo va donc au-delà de la législation, lorsqu'elle le juge pertinent.

La General Counsel & Secretary General (membre du Comité des Dirigeants Effectifs) se charge de la mise à jour ainsi que du

respect du code d'éthique et de la charte de gouvernance. Elle exerce également la fonction de Compliance Officer et, en cette qualité, veille au respect des règles et des procédures internes afin de prévenir les risques d'abus de marché.

► « Déclaration de gouvernance d'entreprise, page 122 »

Befimmo porte également 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.

Consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur, Befimmo souhaite aller au-delà de la responsabilité liée à son activité propre et sensibiliser ses fournisseurs à travers une gestion responsable de sa chaîne de valeur.

Les principales priorités liées à cette thématique sont **le dialogue et la communication avec les parties prenantes, l'éthique, la conformité et la chaîne de valeur.**



CDP 96 C



83%



Responsive



EPRA Gold Award

DIALOGUE & COMMUNICATION



Entretenir un dialogue avec les personnes et entités impactées par les activités de la Société et communiquer de façon transparente sur les initiatives entreprises, ainsi que sur leur suivi.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- programme d'actions concrètes, réaliste, simple, cohérent, compréhensible et élaboré en collaboration avec toutes les parties prenantes,
- vision claire, objectifs long terme, ambition et courage, exemplarité et pionnier ;
- communication récurrente, ciblée et pertinente, sous l'impulsion de la direction, utilisant des benchmarks ;
- mise en place d'une gouvernance intégrée à la stratégie globale, transparence.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- entretenir un dialogue continu avec ses parties prenantes et approfondir le dialogue avec les investisseurs et actionnaires ;
- suivre les bonnes pratiques, analyser la pertinence de celles-ci et prendre les actions nécessaires ;
- développer continuellement un plan d'actions concrètes, réalistes, mesurables et répondant aux attentes des parties prenantes ;
- communiquer en toute transparence et adapter cette communication envers les différentes parties prenantes (manière, moyens, fréquence, etc.).

1. Le Plan d'Actions 2016, notamment la partie liée à la Gouvernance se trouve en annexe de ce Rapport en pages 234 à 236.

Principales réalisations et objectifs

Dialogue G4-26

Befimmo entretient un dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes en vue d'améliorer constamment son positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable.

Objectif

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 (site internet destiné aux investisseurs et aux locataires, intranet dédié à l'équipe, présentations, rapports, Helpsite et extranet à disposition des locataires, etc.) mais également en continuant à répondre aux questionnaires CDP, GRESB, Vigeo, etc. publiés par les investisseurs institutionnels.

? « CDP, GRESB, Vigeo »

Communication transparente G4-32 G4-PR7

Befimmo porte également 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.

Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI-G4 (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS pour l'ensemble de son Rapport.

Reconnaisances G4-15

Au niveau reporting, les reconnaissances et les prix suivants ont été obtenus au cours de l'exercice 2015 :

- Befimmo a reçu « l'EPRA Gold Award Financial Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2014 et pour la première fois « l'EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Responsabilité Sociétale ;
- Befimmo a obtenu le score de 83%, correspondant au statut de « Green Star » de GRESB ;
- Befimmo a amélioré encore son score auprès du CDP en obtenant 96 (Disclosure score) et C (Performance score) pour le questionnaire CDP 2015 ;
- Befimmo a obtenu le niveau « Responsive » pour son reporting Vigeo.

Objectif

Poursuivre et améliorer continuellement la communication en ligne avec les standards de référence en vigueur.

CHAÎNE DE VALEUR RESPONSABLE

G4-SO10 G4-LA14 G4-LA15 G4-EN32 G4-EN33 G4-HR10 G4-HR11



Gestion responsable de la chaîne de valeur, politique d'achats durables et dialogue avec les fournisseurs.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- aller au-delà de ses activités propres ;
- dialogue avec les parties prenantes.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- dialoguer avec ses fournisseurs et sous-traitants pour une meilleure prise en compte du développement durable dans ses achats « core » et « corporate » ;
- analyser sa chaîne de valeur afin d'améliorer sa performance durable ;
- améliorer ses conditions d'achats en y intégrant des aspects durables.

Principales réalisations et objectifs

Befimmo est consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur, au niveau de ses fournisseurs. Sa responsabilité va donc au-delà de son activité propre et elle se doit de sensibiliser et d'inspirer au maximum l'ensemble de ses parties prenantes afin d'atteindre ses objectifs qualitatifs et quantitatifs.

C'est ainsi que Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 une analyse globale de sa chaîne de valeur afin de structurer et professionnaliser son système d'achats, d'évaluer ses fournisseurs et intégrer des critères environnementaux et sociaux dans ses achats « core » et « corporate ».

Cette étude, réalisée en collaboration avec le management et les différents départements concernés, est structurée en différentes étapes :

- Analyse individuelle des différentes catégories de produits et services, répartis en trois segments : Gestion (porte-feuille d'exploitation), Chantiers (projets de rénovation) et Corporate (divers achats et services pour assurer le fonctionnement au quotidien).
- Elaboration d'une matrice, notamment la matrice de Kraljic, pour positionner chaque catégorie d'achats selon 2 dimensions : (i) le **risque** évalué selon la position de l'acheteur vis-à-vis de ses fournisseurs (négociation, disponibilité, substituts) et de la criticité du produit/service, et (ii) le **niveau de dépense** du produit/service (proportion de la catégorie dans le total des dépenses de Befimmo).
- Analyse des différents composants des produits/services, et développement de critères d'achats durables (pour les catégories d'achats pertinentes).

La matrice met en évidence les catégories d'achats (produits et services) sur lesquelles Befimmo doit mettre la priorité en fonction de leur potentiel d'action. Les catégories situées dans la partie inférieure de la matrice (Routine et Leverage), présentent un risque faible pour Befimmo en cas d'exigence plus élevée vis-à-vis des conditions et critères d'achats durables. Elle pourra donc agir en premier lieu sur ces catégories en fonction des dépenses plus ou moins élevées.

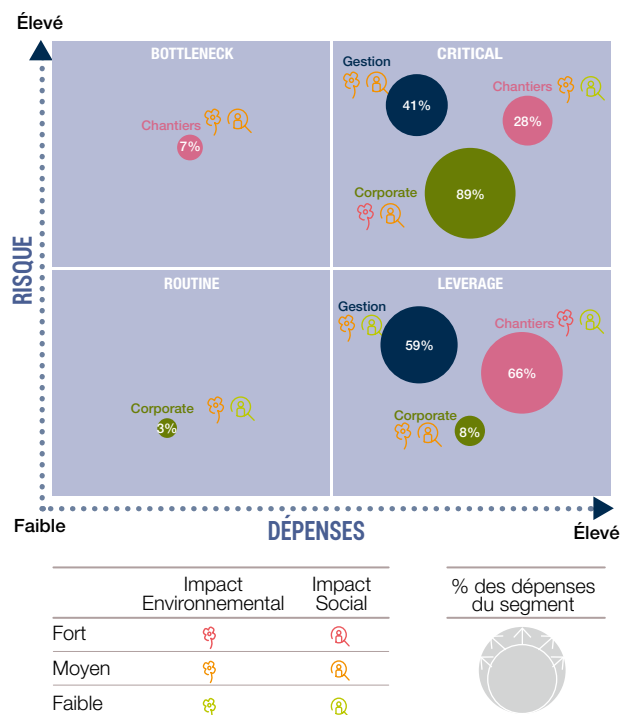
A contrario, les catégories se situant dans la partie supérieure de la matrice (Bottleneck et Critical) présentent un risque plus élevé en cas d'exigence plus élevée vis-à-vis des conditions et critères d'achats durables. Befimmo devra donc agir avec plus de prudence sur ces dernières catégories.

Objectif

Poursuivre ce processus d'analyse entamé en 2015 et le finaliser pour fin 2016.

Les prochaines grandes étapes à réaliser en collaboration avec les équipes concernées en 2016, sont : (i) l'organisation des rencontres avec une sélection de fournisseurs clés, (ii) la définition d'une nouvelle politique et d'une charte d'achats durables, (iii) le développement, la sélection et l'implémentation des nouveaux critères d'achats durables, et (iv) la communication interne (aux acheteurs) et externe (aux fournisseurs) pour s'assurer de la bonne implémentation de la nouvelle politique.

Résultats préliminaires de cette première analyse incluant l'ensemble des produits et services (« core » et « corporate ») liés aux activités de Befimmo



ÉTHIQUE

G4-56 G4-57

Prévention des risques de corruption, de comportement anti-concurrentiel, de conflits d'intérêts, de réputation et sensibilisation à l'éthique et au respect des lois.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- culture d'entreprise ;
- valeurs ;
- code éthique.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- mettre en place des procédures et prendre les mesures visant à garantir l'éthique à tous les niveaux de Befimmo ;
- prévenir les risques de corruption, de comportement anti-concurrentiel, de conflits d'intérêts, etc.

Principales réalisations et objectifs

Code d'éthique, dealing code et charte de gouvernance

G4-SO4

Une mise à jour du dealing code (qui vise à prévenir les risques de délit d'initiés et d'abus de marché) a été diffusée sur le site intranet de la Société à destination de l'ensemble de l'équipe. Cette mise à jour a été suivie par une session d'information, organisée par le General Counsel, pour sensibiliser l'équipe au contenu de ce document et rappeler le contenu du code d'éthique. La nouvelle version du dealing code devra ensuite être approuvée et signée par chaque collaborateur de l'équipe. Par ailleurs, chaque nouveau collaborateur reçoit et signe pour acceptation le dealing code lorsqu'il entre en fonction au sein de Befimmo, à l'occasion d'une formation individuelle organisée par le General Counsel.

Objectif

Le dealing code et le code d'éthique, publiés sur le site internet de la Société, sont réexaminés sur une base continue en vue de déterminer l'opportunité de les mettre à jour.

Sensibilisation des sociétés de maintenance

G4-EN27

Befimmo est consciente que l'amélioration de la qualité et la performance environnementale et énergétique de ses immeubles passe également par le dialogue continu avec les équipes de maintenance chargées sur le terrain de l'entretien et la conduite des installations techniques de ses immeubles.

Objectif

Former et sensibiliser l'ensemble des sociétés de maintenance à la RSE. Ajouter un addendum « Développement durable et performances énergétiques » aux contrats existants et développer des contrats de performances environnementales pour les nouveaux contrats.

CONFORMITÉ

Conformité à la législation en vigueur et proactivité envers les autorités.

ENJEUX

formulés par les parties prenantes :

- aller au-delà ;
- anticiper ;
- proactivité et dialogue avec les autorités.

ENGAGEMENTS

Befimmo s'engage à :

- garantir le respect des normes en vigueur ;
- anticiper et être proactive dans le dialogue avec les autorités publiques belges et européennes, les fédérations sectorielles notamment sur les futures réglementations.

Principales réalisations et objectifs

Certificats de Performance Énergétique (PEB) et certification PEB chauffage-climatisation

G4-EN29

Befimmo dispose de l'ensemble des certificats de performance énergétique « Bureaux et services » de ses bâtiments situés à Bruxelles. Les certificats « Bâtiment public » obligatoires dans le cadre d'une occupation de certains bâtiments à Bruxelles abritant des administrations sont demandés par ces dernières et majoritairement affichés dans les immeubles concernés. En Flandre, les certificats « Bâtiment public » sont majoritairement disponibles et affichés tandis que pour la Wallonie l'obligation d'affichage est prévue dès 2019. L'immeuble Axento situé au Luxembourg dispose également d'un certificat.

Les immeubles situés à Bruxelles ont également fait l'objet en 2014-2015 d'audits de vérification du respect de la réglementation PEB chauffage-climatisation notamment au travers l'analyse du respect des prescriptions reprises dans les permis d'environnement. Des mesures particulières ont été prises immédiatement afin de mettre les installations en conformité à l'exception de quelques immeubles en emphytéose pour lesquels la charge de la mise aux normes revient suivant les conventions à l'emphytéote.

Objectif 2016

En cas de travaux importants, Befimmo veille à la mise à jour des certificats, comme ce fût le cas précédemment suite aux travaux de rénovation dans divers immeubles. En 2016, Befimmo évaluera également sur base de l'ensemble des mesures d'améliorations de la performance énergétique mises en œuvre depuis 2011 (date de délivrance des certificats) dans le portefeuille en exploitation à Bruxelles, la pertinence d'une mise à jour de des certificats de performance énergétique de certains immeubles stratégiques.

Bien que théoriques, les données des certificats sont également comparées aux consommations spécifiques réelles.

Audits internes et analyse du respect des conditions d'exploitation des permis d'environnement

Depuis 2013, Befimmo a entamé de sa propre initiative pour les immeubles en exploitation des audits de conformité du respect des prescriptions liées aux permis d'environnement dont elle est titulaire. L'objectif de cette démarche est de s'assurer du bon respect de ses obligations mais également d'anticiper les actions à prendre face aux nouvelles prescriptions (applicables dans les permis les plus récents) dans le cadre du renouvellement et/ou de la prolongation de certains permis venant à échéance.

Fin 2015, les audits réalisés couvrent 65% des permis d'environnement du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo).

Objectifs 2016-2017

Poursuivre et achever la mise en conformité des permis audités. Auditer le solde des permis d'environnement dont Befimmo est le titulaire.

INFORMATIONS GÉNÉRALES G4-32

Personne de contact & Informations complémentaires

G4-31

Emilie Delacroix - CSR Manager
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

FAQ Responsabilité Sociétale

De nombreuses parties prenantes externes portent un intérêt à sa démarche Responsabilité Sociétale. Afin d'y répondre le plus clairement possible et de fournir ces informations à toutes les parties prenantes simultanément, Befimmo a développé un FAQ (Frequently Asked Questions) Responsabilité Sociétale. Ce document est disponible sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be et est complété par les nouvelles données importantes et par les principales questions posées par les parties prenantes.

Référence aux standards externes

Depuis quelques 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-G4** (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier **GRI-CRESS**.

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des indicateurs EPRA se trouve en page 91 de ce Rapport, tandis que l'index du contenu GRI est publié sur le site internet de la Société www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/2015/gri_fr_2015.pdf

Période de reporting

G4-28 G4-29 G4-30

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2015. Il fait suite au Rapport Financier Annuel de 2015. Le périmètre est figé au 31 décembre 2015.

Périmètre de reporting et modifications depuis le 1^{er} janvier 2015

G4-13 G4-22 G4-23

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2015 suite aux événements suivants :

- les cessions des immeubles sis avenue de Stassart à Namur, Kasteelstraat 19 à Izegem et Digue des Peupliers à Mons ;
- l'intégration dans le portefeuille, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de l'immeuble Gateway.

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 œuvre 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 œuvre 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

G4-33

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 119 de ce chapitre.

Content Index Service

GRI-G4

Dans le cadre de son reporting GRI-G4, 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 G4-32. Ce service vise à améliorer la transparence du reporting GRI.

Méthodologie

La Méthodologie du reporting est décrite pages 101 à 102 de ce Rapport.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement le chapitre « Responsabilité Sociétale » du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- tableau d'index du contenu GRI ;
- interaction avec les parties prenantes ;
- analyse des attentes des parties prenantes ;
- politique de Responsabilité Sociétale (mars 2016) ;
- chapitre « Responsabilité Sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ainsi que le présent Rapport ;
- précédents Rapports Financiers Annuels ;
- certificat ISO 14001 ;
- certificats BREEAM ;
- passeports environnementaux ;
- Plans d'Actions Responsabilité Sociétale ;
- réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes ;
- questionnaire à disposition des parties prenantes externes.

? Un glossaire est mis à la disposition du lecteur en page 210 du présent Rapport afin de faciliter la lecture de ce chapitre.

RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE

Rapport du Commissaire exprimant une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA au 31 décembre 2015

À l'attention du Conseil d'administration

En notre qualité de Commissaire 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 2015 (« le Rapport Financier Annuel ») et établis conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » GRI-G4, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014) et GHG protocol guidelines scope I, II, III. Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole **V** dans les tableaux présentés aux pages 91 à 100 et 237 à 243 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relative à l'année 2015 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 le chapitre « 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-G4, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014) et GHG protocol guidelines scope I, II, III énoncées dans le chapitre « 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 Financier Annuel et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 101 à 102 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 de 2015 marqués d'un symbole **V** présentés aux pages 91 à 100 et 237 à 243 ;
- 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.

Conclusion

Sur 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 **V** dans les tableaux présentés aux pages 91 à 100 et 237 à 243 du Rapport Financier Annuel, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux lignes directrices du GRI-G4, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014) et GHG protocol guidelines scope I, II, III.

Diegem, le 14 mars 2016

Le Commissaire

DELOITTE
 Reviseurs d'Entreprises
 SC s.f.d. SCRL
 Représentée par

Rik Neckebroeck

Emilie Delacroix - CSR Manager,
travaille chez Befimmo depuis 2003,
maman RSE

« J'aime principalement la localisation et l'« environnement » du Goemaere. J'adore le contraste entre d'un côté la vue sur le viaduc qui représente le business, la réalité, la vie qui file à toute vitesse, l'agitation, les embouteillages, etc. et de l'autre côté le vert, la nature, le rêve, la plénitude, le calme... »

Bref deux grandes facettes de la vie ! J'aime aussi sa localisation... à deux pas de chez moi. J'y viens à vélo par une promenade verte : un moment relaxant et sain, et aussi un grand avantage pour mon équilibre « vie professionnelle & vie privée ».

Son environnement est excellent pour les adeptes du running (comme moi) et les amoureux de la nature... à côté d'un des plus beaux parcs de Bruxelles, le Rouge Cloître, et de la Forêt de Soignes.

Enfin, dernier clin-d'œil : à chaque fois qu'on passe devant cet immeuble, mes filles me disent que j'ai vraiment beaucoup de chance de travailler dans un immeuble rose... »



Ludovic Wendel - Chief Accountant,
travaille chez Befimmo depuis 2004, humaniste

« L'immeuble Goemaere est à mes yeux un lieu de travail où règne la sérénité, bordé par la Forêt de Soignes et situé à deux pas de l'autoroute E411. C'est pour moi, homme de la campagne brabançonne, un excellent compromis pour travailler à la « ville ». Il m'arrive durant le temps de midi de me promener dans le Rouge Cloître : l'endroit est idéal pour adoucir certaines journées stressantes.

Pour profiter de la beauté du site, il me suffit de regarder par la fenêtre et de voir les arbres faire de petites danses synchronisées, balayés par le vent. Il m'arrive de comparer nos murs à un observatoire au milieu de la végétation, quand j'observe derrière les vitres teintées des petits animaux à quelques mètres de nous sans les effrayer.

J'espère être encore longtemps un témoin privilégié de cet environnement exceptionnel... »

GOEMAERE





11 ans

Siège social
de Befimmo



SWOW

Les Smart Ways Of Working
seront mis en place en 2016



7.000 m²

Surface



Belgique — Bruxelles décentralisé — Chaussée de Wavre 1945 — 7.000 m²
Architecte : Assar



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



G4-38 G4-39

MEIR, ANVERS



TABLE DES MATIÈRES

123	Principes
123	Structure de gestion
123	Conseil d'administration
132	Comités consultatifs et Comités spécialisés
135	Dirigeants effectifs
136	Rapport de rémunération
141	Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques
143	Autres intervenants
144	Recherche & développement
144	Règles préventives de conflits d'intérêts
147	Plan d'actionariat ou d'options sur actions
147	Actions détenues par les Administrateurs et Dirigeants effectifs
147	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition
149	Structure et organisation

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

PRINCIPES G4-15

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 des Dirigeants effectifs ;
- le règlement de l'audit interne ;
- la politique de rémunération.

La charte de gouvernance a été modifiée pour la dernière fois le 15 décembre 2015, afin de refléter la composition de l'actionnariat à cette date. Les règlements d'ordre intérieur ont été mis à jour pour la dernière fois le 13 novembre 2014, suite à l'adoption du statut de Société Immobilière Réglementée (« SIR ») par Befimmo¹. Le dealing code a quant à lui été mis à jour pour la dernière fois le 11 mai 2015.

 www.befimmo.be

STRUCTURE DE GESTION G4-34

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 2015, le Conseil d'administration se compose de 11 membres dont 3 membres féminins. Sur les trois mandats qui viennent à échéance à l'Assemblée générale du 26 avril 2016, il sera proposé d'en renouveler deux. Par conséquent, Befimmo satisfera à partir du 26 avril 2016 aux dispositions relatives à la mixité des genres (3 membres féminins sur un total de 10 membres).

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) spécialisés dont il serait membre.

1. Qui avait jusqu'à cette date le statut de Société d'investissement Immobilière à Capital Fixe (SICAFI).

Conformément à l'article 14 §1, al. 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, les membres du Conseil d'administration, ou leur représentant permanent, 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, exercent une fonction d'Administrateur ou de membre du Comité de direction de la Société sont toutefois autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, le Conseil compte 11 Administrateurs, à savoir :

- 1 Administrateur exécutif ;
- 10 Administrateurs non exécutifs, dont 5 Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés et 3 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 2015

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2015 :

- Alain Devos SPRL, représentée par son représentant permanent M. Alain Devos ;
- BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blieck ;
- Etienne Dewulf SPRL, représentée par son représentant permanent M. Etienne Dewulf ;
- M. Hugues Delpire ;
- M. Benoît Godts ;
- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux ;
- MarcVH-Consult BVBA, représentée par son représentant permanent, M. Marcus Van Heddeghem.

L'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2015 a nommé un nouvel Administrateur : Sophie Malarne-Lecloux a été nommée en qualité d'Administrateur indépendant, pour un mandat de deux ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2017.



DE GAUCHE À DROITE :
JACQUES ROUSSEAUX,
ETIENNE DEWULF,
SOPHIE MALARME-LECLOUX,
HUGUES DELPIRE,
ALAIN DEVOS,
BENOÎT DE BLIECK,
SOPHIE GOBLET,
ANNICK VAN OVERSTRAETEN,
BENOÎT GODTS,
GUY VAN WYMERSCH-MOONS,
KURT DE SCHEPPER

La même Assemblée générale ordinaire :

■ a renouvelé :

- le mandat de Monsieur Hugues Delpire, en qualité d'Administrateur indépendant, pour un mandat de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019 ;
- le mandat de Monsieur Benoît Godts, en qualité d'Administrateur, pour un mandat de 2 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2017.

■ a nommé¹ :

- Monsieur Alain Devos, en qualité d'Administrateur, pour un mandat de 3 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2018 ;
- Monsieur Benoît De Blicck, en qualité d'Administrateur, pour un mandat de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019 ;
- Monsieur Etienne Dewulf, en qualité d'Administrateur indépendant, pour un mandat de 3 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2018 ;

- Monsieur Jacques Rousseaux, en qualité d'Administrateur, pour un mandat de 1 an, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2016.

Le Conseil d'administration de Befimmo a ensuite nommé :

- Monsieur Alain Devos en qualité de Président du Conseil d'administration de Befimmo, pour un terme identique à celui de son mandat d'administrateur ;
- Monsieur Benoît De Blicck en qualité d'Administrateur délégué, pour un terme identique à celui de son mandat d'administrateur.

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'Administrateur, de leur représentant permanent, ainsi qu'une liste des mandats – autres que ceux exercés au sein de la SIR – détenus par les Administrateurs au cours des cinq années civiles antérieures, figurent ci-après.

Le Conseil d'administration s'est réuni 20 fois durant l'exercice.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2015

NOM ET MANDAT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	PREMIÈRE NOMINATION	EXPIRATION DU MANDAT EN COURS	PRÉSENCES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2015
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ²	Avril 2018	20
Benoît De Blicck Administrateur exécutif	Décembre 2012 ³	Avril 2019	19
A.V.O. Management SPRL représentée par sa représentante permanente, Annick Van Overstraeten, Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2014	Avril 2016	18
Sophie Malarne-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2017	12 réunions sur 14 (à partir du 28 avril 2015)
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2017	18
Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁴	Avril 2019	20
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁵	Avril 2018	20
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012 ⁶	Avril 2017	17 ⁷
Kadees BVBA représentée par son représentant permanent, Kurt De Schepper, Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2016	16
Jacques Rousseaux Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ⁸	Avril 2016	20
Guy Van Wymersch-Moons Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Septembre 2013	Septembre 2017	17 ⁹

1. Conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (« loi SIR »), les fonctions d'administrateurs des SIR doivent être exercées par des personnes physiques. La loi SIR prévoit toutefois une disposition transitoire en vertu de laquelle les mandats des personnes morales administrateurs qui étaient en cours au moment de son entrée en vigueur, peuvent se poursuivre jusqu'à leur échéance statutaire. Par conséquent, l'Assemblée générale ordinaire de Befimmo du 28 avril 2015 a nommé, en remplacement des personnes morales Administrateurs dont le mandat prenait fin à cette date, les anciens représentants permanents de ces personnes morales Administrateurs.

2. M. Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de Befimmo en octobre 2002.

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

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

5. 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.

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

7. En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la charte de gouvernance de la Société, M. Benoît Godts n'a pas assisté à trois réunions du Conseil, au cours desquelles il a été discuté de certains projets d'investissement.

8. Roude BVBA, représentée par son représentant permanent, M. Jacques Rousseaux, a été nommée pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2006.

9. En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la charte de gouvernance de la Société, M. Guy Van Wymersch-Moons n'a pas assisté à deux réunions du Conseil, au cours desquelles il a été discuté de certains projets d'investissement.

M. ALAIN DEVOS (1953)

domicilié à 8300 Knokke,
Camille Lemonnierlaan 17

M. Alain Devos assure la présidence du Conseil d'administration de Befimmo. Il est également 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 2015

M. Alain Devos est gérant de la SPRL Alain Devos ; Gérant non-statutaire de A3 Management ; Gérant de Allfin Group ; Administrateur de Equilis SA ; Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV ; Membre de l'Advisory Board de VK Group ; Membre du Board of Trustees de Guberna ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

M. Alain Devos était représentant permanent de la SPRL Alain Devos, CEO d'AG Real Estate SA ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) ; Représentant permanent de la SPRL Alain Devos au sein du conseil d'administration des sociétés suivantes : Administrateur d'Ascencio SA, gérant statutaire de la SIR Ascencio SCA ; Administrateur d'Access SA ; Administrateur d'AG Finance SA ; Administrateur d'AG Real Estate Asset Management SA ; Administrateur d'AG Real Estate Development SA ; Administrateur d'AG Real Estate Finance SA ; Administrateur d'AG Real Estate Group Asset Management SA ; Administrateur d'AG Real Estate Management SA ; Administrateur d'AG Real Estate Property Management SA ; Administrateur d'Association for Actions Countering Exclusion in Brussels ; Administrateur de Beheercentrale SA ; Administrateur de Centre 58 SA ; Président de Citymo SA ; Administrateur de Crystal-Cortenbergh SA ; Administrateur de DBFM Scholen van Morgen SA ; Administrateur de FScholen SA ; Administrateur, vice-président du Groupe Interparking ; Administrateur de North Light SA ; Administrateur de North Star SA ; Administrateur des Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach SA ; Administrateur du Parc de l'Alliance SA ; Administrateur du Parc des Louvresses I SA ; Administrateur du Parc des Louvresses II SA ; Administrateur du Parc des Louvresses III SA ; Administrateur du Parc des Louvresses IV SA ; Administrateur de Pole Star SA ; Administrateur de Shopimmo SA ; Administrateur de la Société de Développement Commercial d'An derlecht pour 2000 SA ; Président de la Société de Développement Immobilier Conseil SA ; Président de la Société Hôtelière du Wiltcher's SA ; Président de Toleda Invest SA ; Président de Warehouse and Industrial Properties SA.

M. BENOÎT DE BLIECK (1957)

avec adresse professionnelle à 1160 Auderghem,
Chaussée de Wavre 1945

M. Benoît De Blicck est Administrateur délégué de Befimmo. 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 2015

M. Benoît De Blicck est Administrateur délégué de Fedimmo, filiale de Befimmo ; 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 : Administrateur délégué 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 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

M. Benoît De Blicck était Administrateur de la Chambre Belgo-Luxembourgeoise en France ; Membre du management board du European Public Real Estate Association (EPRA).

A.V.O. Management SPRL

représentée par sa représentante permanente,
Mme ANNICK VAN OVERSTRAETEN (1965),
dont le siège social est situé à 1180 Bruxelles,
Ptolemeelaan 12/2

A.V.O. Management SPRL, représentée par sa représentante permanente, Mme Annick Van Overstraeten est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 29 avril 2014 et membre du Comité de Nomination et de Rémunération depuis le 13 mai 2014.

Mme Annick Van Overstraeten est licenciée en sciences économiques (KUL – 1987) et a obtenu un Master en Management-IAG (UCL – 1992). Elle a commencé sa carrière en 1987 chez Philips, en qualité de project leader au sein de la direction des ressources humaines. Elle poursuit ensuite sa carrière dans le retail, plus précisément dans le secteur du textile et ceci dans différentes entreprises et ensuite dans le monde du chocolat chez Confiserie Leonidas où elle occupe de 1999 à 2004 la fonction de commercial et marketing

director. En 2004, elle est nommée general director operations de Quick Restaurants Belux SA. Elle quitte la société fin 2009. Depuis 2010, Mme Van Overstraeten est CEO et membre du conseil d'administration du Groupe Lunch Garden.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2015

Mme Annick Van Overstraeten est représentante permanente de A.V.O. Management SPRL au sein du conseil d'administration de Lunch Garden VOF.

MME SOPHIE GOBLET (1964) domiciliée à 1050 Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 108

Mme Sophie Goblet 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 économique – 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 échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

En Belgique : Administrateur de Codic Belgique SA ; Administrateur de Société Financière SA ; Administrateur des Espaces Beaulieu SA ; Administrateur des Jardins d'Ostende SA ; Administrateur des Portes d'Ostende SA ; Administrateur de Boreas Development SA ; Administrateur de EOS Development SA ; Administrateur de La Hulpe Campus Management SA ; Administrateur de La Hulpe Campus Development SA ; Administrateur d'Immo Charle Albert SA ; Administrateur de Vesta Invest SA ; Gérant d'IBJ SPRL ; Gérant de Phoenix SPRL ; Administrateur de Codic Hongrie SA ; Administrateur de Codic Roumanie SA ; Au Luxembourg : Administrateur de Codic Luxembourg SA ; Administrateur de Codic Development SA ; Administrateur de Certificat Étoile SA ; Administrateur de Espace Monterey SA ; Administrateur de K2 A SA ; Administrateur de K2 B SA ; Administrateur de K2 C SA ; Administrateur de K2 D SA ; Administrateur de K2 E SA ; Administrateur de K2 F SA ; Administrateur de L2 A SA ; Administrateur de L2 B SA ; Administrateur de Tosco SA ; Administrateur de Carré d'Or Invest SA ; Administrateur d'Espace Carré d'Or SA ; En France : Administrateur de Tosniop SA ; En Espagne : Administrateur de Codic Promotions SL ; En Roumanie : Administrateur de Codic RO SPRL ; Administrateur d'Espace Sighisoara SRL ; Administrateur d'Espace Ploiesti SRL ; En Hongrie : Administrateur de Codic Hungary KFT ; Administrateur de V48 KFT ; Administrateur de Pro Due KFT ; Administrateur de Maxima III KFT ; Administrateur de TOC KFT.

MME SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970) domiciliée à 1330 Rixensart, rue du Plagniau 16

Madame Sophie Malarme-Lecloux est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 28 avril 2015. 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 en conseil en management, à l'accompagnement d'entrepreneurs et au développement des personnes et des organisation. Elle dispose d'une expérience d'administrateur de plus de 10 ans.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2015

Administrateur d'Orpea SA (France) ; Fondateur et Gérant de FreeBe SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

Administrateur de Truflux, Sofilec, Financière Callatay & Wouters et Deceuninck NV.

M. HUGUES DELPIRE (1956) domicilié à 1400 Nivelles, allée Pré au lait 23

M. Hugues Delpire 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 financier de Décathlon SA et directeur financier adjoint de Mobilis SAS (Family Office 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 2015

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'Alcoved SA ; Membre du conseil de surveillance de Décathlon International Shareholding Plan SCA ; Membre du conseil de surveillance de Decaval, fonds commun de Placement d'entreprise de droit français.

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

Directeur général, membre du directoire de Décathlon SA ; Administrateur d'OGEA SAS.

M. BENOÎT GODTS (1956)

avec adresse professionnelle à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58

M. Benoît Godts 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 2015

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 Westland Shopping Center SA ; Administrateur de Wolf-Safco NV ; Président du conseil d'administration d'Immo Nation SPPICAV ; Administrateur de la SPPICAV Technical Property Fund 2 ; Administrateur de Devimo-Consult SA.

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

M. Benoît Godts était administrateur des sociétés suivantes : Fedimmo, AG Real Estate Asset Management SA, AG Real Estate Management SA, l'Investissement Foncier Machelen Kuurne SA, l'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center SA, l'Investissement Foncier Cortenbergh-Le Corrège SA, l'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center SA, l'Investissement Foncier Auderghem SA, l'Investissement Foncier Chaussée de la Hulpe SA, l'Investissement Foncier Boulevard de Waterloo SA, l'Investissement Foncier Woluwé Extension SA, le Patrimoine Immobilier SA ; le Conseil belgo-luxembourgeois des Centres Commerciaux.

KADEES BVBA

représentée par son représentant permanent, M. KURT DE SCHEPPER (1956), dont le siège social est situé à 2540 Hove, Akkerstraat 16

Kadees BVBA, représentée par son représentant permanent, M. Kurt De Schepper est Administrateur de Befimmo depuis le 29 avril 2014. M. Kurt 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 1er juillet 2014, M. Kurt De Schepper était le chief risk officer d'Ageas, en charge des départements risk,

legal, compliance et support functions (human resources, IT et facility).

Autres mandats exercés au 31 décembre 2015

M. Kurt De Schepper est président et administrateur de Millenniumbcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, d'Ageas Portugal, de Médias, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, d'Occidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA, d'Occidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA et de Pensoesgere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensoes SA.

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

M. Kurt De Schepper était membre du conseil d'administration d'AG Real Estate SA.

M. ETIENNE DEWULF (1955)

domicilié à 1970 Wezembeek-Oppeem, rue du Ruisseau 10

M. Etienne Dewulf 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 2015

M. Etienne Dewulf est président de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) ; Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf ; Administrateur délégué de Thomas & Piron Bâtiment SA (mandat via Etienne Dewulf SPRL) ; Président honoraire de l'Association des Entrepreneurs Belges de Grands Travaux ASBL ; Administrateur de la Confédération Construction ; Administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL ; Administrateur de la Maison de la Route et du Génie Civil SCSA ; Administrateur de Foncière Kerkele SA et de Bavière Développement SA. La SPRL Etienne Dewulf est également administrateur délégué de Foncière Invest SA et de Coeur de Ville SA, et administrateur de Bureau Cauchy SA et administrateur de BTA Construct SA.

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

M. Etienne Dewulf était président administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA et avait 46 mandats d'administrateur dans des sociétés liées au Groupe Eiffage Benelux.

M. JACQUES ROUSSEAU (1938) domicilié à 8420 De Haan, Leopoldlaan 21

M. Jacques Rousseau est Administrateur de Befimmo depuis mars 2006. Il a également été Président du Comité d'audit de Befimmo jusqu'au 28 avril 2015 et Administrateur de Fedimmo jusqu'en janvier 2013.

M. Rousseau a acquis une expertise et une expérience en matière de gestion comme président du comité de direction du Crédit Agricole, administrateur délégué de la fédération des caisses coopératives du Crédit Agricole, administrateur de sociétés des secteurs bancaire, immobilier et des assurances. Dans le secteur public, il a été directeur général au Ministère des Finances, chef de cabinet adjoint du Ministre des Finances, chef de cabinet du Ministre flamand de l'Économie, chef de cabinet du Ministre flamand des Finances et du Budget, et Administrateur de diverses entreprises semi-publiques (dont GIMV) et institutions publiques.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2015

M. Jacques Rousseau est gérant de Roude BVBA, représentant permanent de la BVBA Roude au sein du conseil d'administration des sociétés suivantes : Private Insurer NV (administrateur indépendant, président du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'Audit), The Belgian NV (administrateur), Rogimmo NV (administrateur), Belexim NV (administrateur), Immo Stonehill NV (administrateur), Bremimmo NV (administrateur), Domein Liedeberg NV (administrateur). M. Jacques Rousseau est également membre du Board of Trustees de Guberna.

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

M. Jacques Rousseau était président de l'Association des Alumni de Guberna et administrateur-trésorier de Schoolcomité Sint-Jozef VZW. M. Jacques Rousseau était représentant permanent de Roude BVBA au sein du conseil d'administration des sociétés suivantes : Fedimmo (Administrateur), Luxafoil NV (administrateur), Immo Foch NV (administrateur) et NewB ECV (administrateur).

M. GUY VAN WYMERSCH-MOONS (1958) avec adresse professionnelle à 1170 Bruxelles, Boulevard du Souverain 25

M. Guy Van Wymersch-Moons est Administrateur de Befimmo depuis septembre 2013. M. Guy Van Wymersch-Moons a été general manager Real Estate de AXA Belgium SA depuis 2001 jusqu'au 30 juin 2014. Il est actuellement administrateur délégué d'AXA REIM Belgium SA. Il a débuté sa carrière auprès de Urbaine-UAP en 1986 comme conseiller juridique en crédits hypothécaires puis en fiscalité des assurances-vie, avant de la poursuivre à la

Royale Belge en tant que conseiller juridique auprès de la direction des investissements immobiliers (1990-2001). Il est détenteur d'une licence en droit, d'une licence en notariat (UCL) ainsi que d'un master en droit de l'environnement (Facultés Universitaires Saint-Louis).

Autres mandats exercés au 31 décembre 2015

M. Guy Van Wymersch-Moons est Administrateur de Leasinvest Real Estate Management SA ; Administrateur de Leasinvest Immo Lux SA – sicavi-fis (LUX) ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur immobilier (UPSII) ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) ; Administrateur délégué d'AXA REIM Belgium SA ; Administrateur d'AXA Real Estate Investment Managers Nederland NV (NL) ; Administrateur de Parc de l'Alliance SA ; Administrateur de Beran SA ; Administrateur de Blauwe Toren SA ; Administrateur de Brustar One SA ; Administrateur de Cabesa SA ; Administrateur de Cornaline House SA ; Administrateur de Froissart Leopold SA ; Administrateur de Immo Foire SA ; Administrateur de Immo Rac Hasselt SA ; Administrateur de La Tourmaline SA ; Administrateur de Mucc SA ; Administrateur de QB19 SA ; Administrateur de Royaner SA ; Administrateur de Royawyn SA ; Administrateur de The Bridge Logistics SA ; Administrateur de Transga SA ; Administrateur de Treves Leasehold SA ; Administrateur de Water-Leau SA ; Administrateur de Wetinvest III SA ; Administrateur de Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij SA ; Administrateur de Calar Cabesa Partners Sci ; Administrateur de Cordelière 4 NV (NL) ; Président du conseil d'administration de la Maison de l'Assurance SA ; Administrateur du Quartier des Arts ASBL ; Administrateur de Galaxy Properties SA ; Gérant de Jouron SPRL ; Administrateur délégué de Ligne Invest SA ; Administrateur délégué de Bull's Eye property Lux II SA ; Administrateur délégué de Evers Square SA ; Administrateur délégué de L-Park SA ; Administrateur de Jean Jacobs NV ; Gérant d'Aisela SPRL ; Administrateur de Poppy Caesar SA ; Administrateur de Bishop's Tower ; Administrateur de Sodimco SA.

Mandats échus au 31 décembre 2015, exercés au cours des années 2011 à 2015

M. Guy Van Wymersch-Moons était président et membre du conseil d'administration de Home Invest SA ; Administrateur de Parc Louise SA ; Administrateur de Vepar SA ; Membre du comité de concertation du Fonds Quartier européen (Fondation Roi Baudouin) ; Administrateur d'Evers Freehold SA ; Administrateur d'Immo Instruction SA ; Administrateur de Marina Building SA ; Administrateur de Trèves Freehold SA ; Administrateur de Immobilière du Park Hôtel SA ; Administrateur de Instruction SA ; Gérant de Leg II Meer 15 SPRL ; Gérant de Leg II Meer 22-23 SPRL ; Gérant de Leg II Meer 42-48 SPRL ; Administrateur de Lex 65 SA ; Administrateur de Messancy Realisation SA ; Administrateur de Parc Leopold SA ; Administrateur de Zaventem Properties SA.

Procédure de nomination et de renouvellement des Administrateurs G4-40

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 G4-39

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 Dirigeants effectifs 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 2015 G4-35 G4-42

Le Conseil d'administration s'est réuni 20 fois au cours de l'exercice 2015. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des Dirigeants effectifs, 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 ;
- l'acquisition de l'immeuble Gateway ;
- la création d'une nouvelle filiale SIR institutionnelle, Beway ;
- 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 ;
- 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 ;
- le placement privé d'actions propres réalisé en novembre 2015 ;
- l'évolution des principaux litiges ;
- la politique de Responsabilité Sociétale de Befimmo ;
- la mise en place d'un nouveau plan de pension complémentaire pour les collaborateurs du groupe Befimmo ;
- la vente publique d'anciens titres au porteur Befimmo dématérialisés mais non réclamés (conformément à la procédure prévue par la loi du 14 décembre 2005 organisant la suppression des titres au porteur) ;
- la mise à jour du dealing code.

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

Le Conseil d'administration a décidé de distribuer un acompte sur dividende en décembre 2015, sous la forme de dividende optionnel et d'augmenter par conséquent le capital de la SIR, dans le cadre du capital autorisé.

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

- l'acquisition de l'immeuble Gateway ;
- la préparation du projet Paradis Express à Liège ;
- participation de Fedimmo à des procédures d'appels d'offres et/ou de marchés publics ;
- cession de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques.

Autoévaluation G4-44

Conformément 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, les autres Dirigeants effectifs et ses Comités spécialisés. L'exercice d'auto-évaluation 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 auto-évaluation 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.

Conformément à son règlement d'ordre intérieur, mais aussi au Code 2009, le Conseil a décidé d'effectuer une nouvelle évaluation en 2015¹ et a confié cette mission à Guberna qui a procédé à une évaluation approfondie de la composition et du fonctionnement du Conseil d'administration, de ses Comités spécialisés et de l'interaction entre le Conseil d'administration et les Dirigeants effectifs.

Sur base d'entretiens individuels avec chaque Administrateur, Guberna a effectué une analyse approfondie des différents aspects de gouvernance et établi un rapport complet écrit, qui inclut notamment un benchmark par rapport aux meilleures pratiques de gouvernance. Ce rapport a fait l'objet d'une présentation lors du Conseil d'administration du 19 janvier 2016.

1. Le Conseil d'administration avait procédé à son autoévaluation pour la dernière fois à la fin de l'exercice 2012. Les principales conclusions de son rapport d'autoévaluation ont été publiées dans le Rapport Financier Annuel 2012 (page 101).

Les conclusions essentielles de l'évaluation sont les suivantes :

- la composition du Conseil et de ses Comités spécialisés, les compétences de leurs membres et le rôle qu'ils exercent sont conformes aux dispositions applicables en matière de gouvernance d'entreprise (Code 2009 et article 526quater du Code des Sociétés) ;
- le Conseil est satisfait de son fonctionnement, des informations communiquées par le management et des contacts avec celui-ci et avec les deux Comités spécialisés du Conseil ;
- le Président du Conseil d'administration remplit sa mission avec professionnalisme, favorisant un climat stimulant des débats de qualité, où chaque Administrateur a l'occasion de s'exprimer. Les décisions sont prises en consensus et dans l'intérêt de la Société ;
- les Administrateurs ont formulé des suggestions relatives au déroulement des réunions, à des domaines qui pourraient recueillir davantage l'attention du Conseil et à la fréquence de l'échange d'informations entre le Conseil et le Comité de Nomination et de Rémunération ;
- compte tenu de l'évolution des activités de Befimmo et de son organisation, le Conseil a décidé d'entamer une réflexion quant à l'opportunité d'un éventuel élargissement des délégations de pouvoirs au management.

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 et leur Président. 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

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.

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration désigne le Président du Comité d'audit, qui ne peut pas être le Président du Conseil d'administration.

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 2015, 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 les Dirigeants effectifs 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 aux Dirigeants effectifs 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 oral 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.

G4-45 G4-46

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2015

Au cours de l'exercice 2015, le Comité s'est réuni dix fois et les membres du Comité ont assisté à toutes les réunions, excepté une réunion à laquelle Madame Sophie Goblet n'a pu assister. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- situations comptables trimestrielles, semestrielle et annuelle ;
- traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS (par exemple IFRIC 21) ;
- 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. ;
- projet Quality Fast Close (visant à améliorer et à accélérer le processus des remontées des données comptables, de clôture et de reporting) ;
- distribution d'un acompte sur dividende sous forme optionnelle ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et de ses filiales ;

- examen du rapport du Commissaire sur le rapport de la direction effective sur le contrôle interne ;
- examen du rapport du Commissaire sur la dématérialisation des dernières actions au porteur.

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.

Le Comité d'audit a procédé pour la dernière fois à son autoévaluation fin 2014 et a commenté son rapport d'autoévaluation au Conseil d'administration en 2015. Les conclusions essentielles de son rapport sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2014 (page 144).

G4-51 G4-52 G4-53

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 Dirigeants effectifs de la Société.

Au 31 décembre 2015, la composition du Comité est la suivante :

- Etienne Dewulf, Président du Comité de nomination et de rémunération, Administrateur indépendant ;
- A.V.O. Management SPRL, représentée par sa représentante permanente, Mme Annick Van Overstraeten, 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 Dirigeants effectifs 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 de procédures de nomination, de renouvellement et d'évaluations périodiques des Administrateurs, du CEO et des Dirigeants effectifs.

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 Dirigeants effectifs, 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 Dirigeants effectifs, 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 Dirigeants effectifs 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 2015

Au cours de l'exercice 2015, le Comité s'est réuni 13 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 2015 ;
- évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1^{er} janvier 2016 et attribution de rémunérations variables pour l'exercice 2015 ;
- 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 ;
- analyse de benchmark de la rémunération des Dirigeants effectifs, réalisée avec l'appui d'un consultant externe ;
- évaluation et détermination des objectifs et critères de performance de l'Administrateur délégué et des autres Dirigeants effectifs ;
- suivi de l'évolution du cadre réglementaire applicable au mandat des administrateurs et des Dirigeants effectifs de Befimmo en sa qualité de SIR ;
- évaluation de la politique de rémunération (en ce compris une analyse de benchmark) et formulation de propositions visant à mettre en place le système d'échelonnement du paiement de la rémunération variables des Dirigeants effectifs ;
- mise en place d'un nouveau plan de pension complémentaire pour les collaborateurs du groupe Befimmo.

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.

Conformément à son règlement d'ordre intérieur, mais aussi au Code 2009, le Comité de Nomination et de Rémunération a procédé à une nouvelle évaluation en 2015 et a décidé de confier cette mission à Guberna, parallèlement à l'exercice d'évaluation mené au niveau du Conseil d'administration dans son ensemble.

Sur base d'entretiens individuels avec chaque membre du Comité de Nomination et de Rémunération, Guberna a effectué une analyse approfondie du fonctionnement du Comité et de son interaction avec le Conseil et établi un rapport complet écrit, qui inclut notamment un benchmark par rapport aux meilleures pratiques de gouvernance.

Les conclusions essentielles du rapport d'évaluation, commentées par Guberna lors de la réunion du Comité de Nomination et de Rémunération du 19 janvier 2016, sont les suivantes :

- la composition du Comité, les compétences de ses membres et le rôle qu'il exerce sont conformes aux dispositions applicables en matière de gouvernance d'entreprise (article 526quater du Code des Sociétés et Code 2009) ;
- la combinaison des volets « nomination » et « rémunération » en un seul Comité se confirme comme étant une formule idéale, qui garde sa pertinence pour Befimmo, compte tenu de sa structure ;
- les dossiers traités par le Comité sont pertinents et traités avec professionnalisme et le Président du Comité remplit correctement sa mission de coordination ;
- compte tenu de l'accroissement de ses missions, et afin de faciliter le compte rendu de ses travaux envers le Conseil d'administration, le Comité a décidé d'apporter quelques améliorations à son mode de fonctionnement. Il a notamment décidé de fixer un calendrier prospectif de ses réunions sur une base annuelle, afin d'en faciliter la préparation et, éventuellement, d'en limiter la fréquence ;
- le Comité a également décidé de communiquer au Conseil des informations sur l'évolution d'indicateurs clés en matières HR (bilan social, figures-clés, benchmarking, etc.), sur une base annuelle.

Ces conclusions ont été présentées lors du Conseil d'administration du 16 février 2016.

DE GAUCHE À DROITE :
MARTINE RORIF, BENOÎT DE BLIECK,
LAURENT CARLIER, AMINATA KAKÉ



Dirigeants effectifs

Nomination

Conformément à l'article 14 §3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, la direction effective de Befimmo est confiée à au moins deux personnes, qui portent le titre de Dirigeants effectifs.

Ils sont désignés par le Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2015, les Dirigeants effectifs sont au nombre de quatre :

- l'Administrateur délégué de Befimmo, M. Benoît De Blicq, Chief Executive Officer, avec adresse professionnelle à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1945 ;
- Mme Martine Rorif, Chief Operating Officer de Befimmo, avec adresse professionnelle à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1945 ;
- M. Laurent Carlier, Chief Financial Officer de Befimmo, avec adresse professionnelle à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1945 ; et
- Mme Aminata Kaké, General Counsel et Secrétaire Général de Befimmo, avec adresse professionnelle à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1945.

Les attributions et le mode de fonctionnement des Dirigeants effectifs sont définis dans le règlement d'ordre intérieur des Dirigeants effectifs, qui est publié sur le site internet de la Société.

@ www.befimmo.be

Attributions

Les Dirigeants effectifs participent, dans l'ordre interne, à la conduite des activités de la Société et à la détermination de sa politique, sous la direction de l'Administrateur délégué.

Dans ce cadre, ils sont principalement chargés des missions suivantes :

- de manière générale, exécuter les décisions du Conseil d'administration ;
- analyser la politique et la stratégie générale de la Société et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- mettre en œuvre la politique et la stratégie générales de la Société, telles que décidées par le Conseil d'administration ;
- identifier les possibilités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- animer et diriger l'équipe de gestion de la Société en conformité avec les décisions du Conseil d'administration et de l'Administrateur délégué ;
- superviser la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers conformément aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société, présenter les états financiers au Conseil d'administration ;

- évaluer de manière objective et compréhensible la situation financière, le budget et le business plan de la Société, soumettre cette évaluation au Conseil d'administration ;
- mettre en place des systèmes de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration et de l'Administrateur délégué ;
- faire rapport au Conseil d'administration, à la FSMA et au(x) Commissaire(s) ;
- préparer la publication des états financiers et des autres informations financières ou extra-financières.

Les Dirigeants effectifs de la Société exercent leurs missions sans préjudice des compétences du Conseil d'administration.

Mode de fonctionnement

Les Dirigeants effectifs se réunissent au moins deux fois par mois et autant de fois que nécessaire. Les réunions sont présidées par l'Administrateur délégué.

Ils agissent dans l'intérêt de la Société et organisent leurs affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la Société. Ils s'engagent à respecter les dispositions du Code belge de Gouvernance d'entreprise et de la charte de gouvernance d'entreprise de la Société, en particulier en ce qui concerne les règles préventives des conflits d'intérêts ainsi que les règles préventives des abus de marché.

Ils prennent les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance et d'étroite coopération entre eux, en contribuant à des discussions ouvertes et à l'expression constructive des divergences de vues. Ils exercent leurs missions de manière collégiale et forment ensemble, à ce titre, le « Comité des Dirigeants effectifs » de Befimmo.

En 2015, le Comité des Dirigeants effectifs s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Les Dirigeants effectifs animent une équipe de 72 personnes et veillent à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les **responsables des départements opérationnels** sont Messieurs Cédric Biquet (Chief Investment Officer), Marc Geens (Chief Commercial Officer), Madame Martine Rorif (COO), Madame Caroline Kerremans (Investor Relations and External Communication Manager), Madame Emilie Delacroix (Corporate Social Responsibility Manager) et Madame Sylvie De Muelenaere (Legal Manager).

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est totalement intégrée dans sa gestion journalière. Au niveau stratégique, la **Cellule Responsabilité Sociétale** (CRS) se compose de cinq personnes dont trois Dirigeants effectifs : le Chief Executive Officer (« CEO »), le Chief Financial Officer (« CFO »), le Chief Operating Officer (« COO »), le Head of Environmental Management (« HEM ») et le Corporate Social Responsibility Manager (« CSR Manager »). Cette cellule est responsable du développement et du suivi du Programme de Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de l'organisation de la revue de direction annuelle.

G4-51 G4-52

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 Dirigeants effectifs 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 28 avril 2015. Il fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publié sur le site internet de Befimmo.

@ www.befimmo.be

La politique de rémunération de Befimmo a été établie en conformité avec les dispositions de la loi du 6 avril 2010 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 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 Dirigeants effectifs. 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 pour les exercices suivants

Échelonnement du paiement de la rémunération variable du CEO et des Dirigeants effectifs

Afin de faire correspondre les intérêts du management exécutif avec ceux de la Société et de ses actionnaires, la politique de rémunération actuelle de Befimmo prévoit qu'une partie adéquate de la rémunération du CEO et des autres Dirigeants effectifs est structurée de façon à être liée à leurs performances individuelles et à celles de la Société : les critères d'attribution de la rémunération variable du CEO et des autres Dirigeants effectifs sont constitués 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 de performance qui pourraient inciter le CEO et les autres Dirigeants effectifs à privilégier 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.

En 2014, le Conseil d'administration a décidé d'aligner encore davantage la rémunération du CEO et des autres Dirigeants effectifs sur l'intérêt des actionnaires de la Société, en mettant en place un échelonnement du paiement de leur rémunération variable. L'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement est différé dans le temps est soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable sera désormais étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable promérite lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable sera 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 sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse).

La politique de rémunération de la Société a été adaptée pour tenir compte de la mise en œuvre du principe d'étalement de la rémunération variable des Dirigeants effectifs, qui a été appliqué, pour la première fois, à la rémunération variable liée à l'exercice 2014, dont la première tranche a été payée en 2015 et qui continuera à s'appliquer aux exercices suivants.

Mise en œuvre de l'article 14 de la loi SIR concernant l'exercice des fonctions d'Administrateurs et de Dirigeants effectifs

Befimmo a adopté le statut de Société Immobilière Réglementée (« SIR »). La loi relative aux sociétés immobilières réglementées¹ (« loi SIR ») prévoit que les fonctions d'administrateurs, de dirigeants effectifs et de responsables des fonctions de contrôle indépendantes ne peuvent être exercées que par des personnes physiques. Conformément aux dispositions transitoires de la loi SIR, le mandat d'Administrateur délégué et de Dirigeant effectif de la SPRLu BDB Management (dont M. De Blicke est le

représentant permanent), qui était en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi SIR, s'est poursuivi jusqu'à son échéance statutaire du 28 avril 2015. M. De Blicke a ensuite été nommé Administrateur par l'Assemblée générale ordinaire de Befimmo SA du 28 avril 2015, puis Délégué à la gestion journalière et Dirigeant effectif par le Conseil d'administration.

Conformément aux mêmes dispositions de la loi SIR, M. De Blicke a également été nommé Administrateur délégué de Fedimmo SA² et Administrateur de Beway SA, toutes deux SIR institutionnelles, 100% filiales de Befimmo SA. M. De Blicke ne perçoit pas de rémunération pour l'exercice de ces mandats.

La SPRLu BDB Management poursuit l'exercice des mandats sociaux qu'elle exerçait déjà au sein des autres filiales de Befimmo SA, également détenues à 100% et qui ne sont pas soumises au statut réglementaire de SIR, à savoir, les sociétés Befimmo Property Services SA (mandat rémunéré), Axento SA (mandat rémunéré), Meirfree SA (mandat non rémunéré) et Vitalfree SA (mandat non rémunéré).

Suite à ce changement réglementaire, le nouveau contrat de management conclu avec l'Administrateur délégué garantit une équivalence économique d'un point de vue consolidé pour Befimmo entre la situation antérieure et la situation nouvelle à partir du 28 avril 2015.

L'équivalence de la rémunération fixe et des avantages divers (tels que plan de pension, assurance hospitalisation, frais de représentation, etc.) est réalisée par le paiement d'un montant total brut annuel de 549.991,64 € (coût entreprise total consolidé). Ce montant fixe est à augmenter, le cas échéant d'une rémunération variable cible totale, telle que fixée par le Conseil d'administration le 27 février 2015³ et dont la fourchette est restée inchangée : 200.000 €, avec un maximum de 250.000 € en cas de dépassement des objectifs fixés. Ces montants sont répartis entre Befimmo SA et les filiales dans lesquelles la SPRLu BDB Management continue à exercer un mandat social rémunéré (Befimmo Property Services SA et Axento SA).

La politique de rémunération a été mise à jour pour refléter ce changement réglementaire.

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.

1. Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

2. En remplacement de la SPRLu BDB Management, jusqu'alors Administrateur délégué de Fedimmo SA.

3. Rapport Financier Annuel 2014, page 151.

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 Dirigeant effectif 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 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 payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. À ce montant, s'ajoutent les avantages divers, tels que plan de pension, assurance hospitalisation et 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.

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 Dirigeants effectifs** 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'un contrat de travail conclu avec Befimmo SA. Leur rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'avantages complémentaires, décrits ci-après.

- **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe des autres Dirigeants effectifs est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, et pour des profils comparables à ceux des autres dirigeants effectifs de la Société, dans des entreprises comparables, notamment financières et immobilières. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération fixe est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier. Toute révision de la rémunération fixe des Dirigeants effectifs 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. Ce montant, qui constitue en principe un maximum, sauf dérogation justifiée, 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 Dirigeants effectifs 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. 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 Dirigeants effectifs 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.

- **Avantages divers** : les autres Dirigeants effectifs bénéficient d'un plan de pension, d'une assurance hospitalisation, d'une indemnité forfaitaire mensuelle pour frais de représentation, de chèques repas et d'écochèques. Ils disposent d'une voiture de fonction (avec les accessoires habituels) et d'un téléphone portable. Le coût pour la Société de l'ensemble de ces avantages est mentionné dans la colonne « Autres composantes de la rémunération et avantages divers » du tableau ci-après.

Mandats exercés dans les filiales

Les Administrateurs et les Dirigeants effectifs 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 Dirigeant effectif entraînera la fin des mandats exercés¹ par le CEO ou ce Dirigeant effectif auprès des filiales de Befimmo SA.

Rémunération et avantages en 2015 et en 2016

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 Dirigeants effectifs 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 à partir de 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 - Rémunération pour l'exercice 2015

(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 SPRL / Alain Devos ²	50 000	75 000		18 000	143 000
A.V.O. Management SPRL, représentée par A. Van Overstraeten	20 000	45 000		18 000	83 000
Sophie Goblet	20 000	45 000	10 000		75 000
Sophie Malarne-Lecloux ³	15 000	30 000			45 000
Etienne Dewulf SPRL / Etienne Dewulf ⁴	20 000	50 000		24 000	94 000
Hugues Delpire	20 000	50 000	23 000		93 000
Benoît Godts	20 000	42 500	20 000		82 500
Kadees BVBA, représentée par K. De Schepper	20 000	40 000			60 000
MarcVH-Consult BVBA, représentée par M. Van Heddeghem ⁵	5 000	7 500			12 500
Roude BVBA / Jacques Rousseaux ⁶	20 000	50 000	10 000		80 000
Guy Van Wymersch-Moons	20 000	42 500			62 500
Total Administrateurs	230 000	477 500	63 000	60 000	830 500

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

2. Alain Devos SPRL, représentée par Alain Devos, a été Administrateur de Befimmo SA jusqu'au 28 avril 2015. Alain Devos est Administrateur de Befimmo SA depuis le 28 avril 2015.

3. Nommée le 28 avril 2015.

4. Etienne Dewulf SPRL, représentée par Etienne Dewulf, a été Administrateur de Befimmo SA jusqu'au 28 avril 2015. Etienne Dewulf est Administrateur de Befimmo SA depuis le 28 avril 2015.

5. Mandat échu le 28 avril 2015.

6. BVBA Roude, représentée par Jacques Rousseaux, a été Administrateur de Befimmo SA jusqu'au 28 avril 2015. Jacques Rousseaux est Administrateur de Befimmo SA depuis le 28 avril 2015.

Objectifs et critères de performance du CEO et des Dirigeants effectifs pour les exercices 2015 et 2016

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration du 27 février 2015 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 2015, ont été fixés au CEO. Le montant cible de sa rémunération annuelle variable, relatif à l'exercice 2015, 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 Dirigeants effectifs. 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 167.500 € (montant global pour les 3 Dirigeants effectifs) avec un maximum de 192.625 € en cas de dépassement des objectifs. Ces montants s'entendent hors charges sociales et toutes autres charges supportées par la Société.

Au cours de sa réunion du 17 février 2016, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres Dirigeants effectifs, une rémunération variable pour l'exercice 2015 sur la base des critères d'évaluation précités, dont le montant est repris dans le tableau ci-après.

Conformément à la politique de rémunération de Befimmo, le paiement de la rémunération variable qui a été attribuée, a été 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 proméritee en 2015 est payée en 2016 ;
- 25% de la rémunération variable a été reportée d'un an et sera payable en 2017 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2015 et 2016 ;
- le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2018, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2015 à 2017.

Pour l'exercice 2016, l'octroi de la rémunération variable du CEO et des autres Dirigeants effectifs dépendra de la réalisation des mêmes critères récurrents que ceux arrêtés en 2015, 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 Dirigeants effectifs.

Le montant cible de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2016 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 Dirigeants effectifs : une rémunération variable cible de 185.000 € avec un maximum de 225.000 € ; ces montants s'entendent hors charges sociales et toutes autres charges supportées par la Société.

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.

Dirigeants effectifs - Rémunération pour l'exercice 2015

(EN €)	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE ¹	AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	AUTRES COMPOSANTES DE LA RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DIVERS	TOTAL	INDEMNITÉS CONTRACTUELLE PRÉVUE EN CAS DE DÉPART
Administrateur délégué						
BDB Management SPRLu ²	325 723	75 000			400 723	228 446
Benoît De Blicke ³	172 884	150 000	48 933	2 452	374 268	421 554
Autres Dirigeants effectifs ⁴	878 359	283 308	215 157	66 211	1 443 035	
Total Dirigeants effectifs	1 376 966	508 308	264 090	68 663	2 218 027	650 000

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 SA pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 28 avril 2015, 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 Blicke en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo SA pour la période du 28 avril 2015 au 31 décembre 2015.

4. Charges sociales et toutes autres charges incluses. Ces montants incluent les rémunérations perçues par Madame Martine Florif, Monsieur Laurent Carlier et Madame Aminata Kaké entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015, ainsi que la rémunération fixe, les avantages postérieurs à l'emploi et les avantages divers perçus par Madame Diane Zygas pour l'exercice de sa fonction entre le 5 janvier 2015 et le 31 août 2015, date à laquelle Madame Zygas a quitté Befimmo SA.

Conditions applicables en matière d'indemnité de départ

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA de la convention liant le CEO à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement dans lesquels aucune indemnité n'est due, le CEO 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 CEO entraînera la fin des mandats exercés par le CEO auprès des filiales de Befimmo SA.

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 cette 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). En outre, si la Société concluait à l'avenir une convention prévoyant une indemnité de départ dépassant ces limites, cette clause dérogatoire en matière d'indemnité de départ devrait recueillir l'approbation préalable de la première Assemblée générale ordinaire qui suit la conclusion de cette convention.

Pour l'exercice 2015, 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 650.000 €.

À partir de l'exercice 2016, cette indemnité est portée à 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.

Les contrats d'emploi à durée indéterminée conclus avec les Dirigeants effectifs autres que l'Administrateur délégué ne comprennent pas de dispositions spécifiques en matière de fin de contrat.

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 Dirigeants effectifs, sur base d'informations erronées.

Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques

G4-45 G4-46 G4-47

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise 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).

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles se situent dans les départements techniques (project management, property management et support environnemental), commercial, gestion locale 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 & facility management et ICT. Chaque personne 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 aux Dirigeants effectifs, qui disposent, dans ce cadre, d'une faculté de subdélégation qu'ils ont mis 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 sont formalisées 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 de l'audit interne.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les Dirigeants effectifs 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 G4-56

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

L'analyse des risques et les activités de contrôle

Cette analyse se base sur la mise à jour d'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. Durant l'exercice 2013, une nouvelle version de la matrice des risques et de leur niveau de contrôle a été 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. L'analyse des risques fait l'objet d'une revue annuelle par le Comité d'audit. Les facteurs de risques sont décrits dans ce Rapport ensemble avec les mesures prises afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques identifiés.

► « Facteurs de risque, en page 2 »

L'information financière et sa communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétro-planning 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 le département financier. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables avec l'aide du

logiciel comptable Lisa. Un logiciel intégré (Property V4) a été mis en place pour la gestion administrative et comptable de l'activité de property management.

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 trimestriel, ainsi que le communiqué de presse/rapport correspondant sont soumis au Dirigeants effectifs, ensuite présentés au Comité d'audit, puis enfin validés par le Conseil d'administration avant publication.

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.

Le Commissaire procède à une vérification limitée (« limited review ») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin et, le cas échéant, des comptes au 30 septembre dans le cadre de l'acompte sur dividende. À la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

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 2015, quatre audits internes ont été réalisés dont trois ont été réalisés par l'auditrice interne, portant sur le « project management risk », le « accounts payables risk » et les « risques liés à la fiscalité corporate » ; une mission d'audit du Business Continuity Risk a été confiée à un consultant externe ;
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2015, le Comité d'audit a procédé, notamment, à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à une revue des litiges et des principaux risques de la Société et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- par le Commissaire, dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel : au cours de l'exercice 2015, le Commissaire a formulé des recommandations concernant la tenue des états financiers.

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 2015, le règlement d'audit interne a 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 29 avril 2014 de Befimmo a renouvelé le mandat du Commissaire de la Société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social Berkenlaan 8B, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, RPM Bruxelles, représentée par M. Rik Neckebroek réviseur d'entreprise, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2015 s'élèvent à 72.450 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2015 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 36.950 € HTVA. Outre sa mission légale, Deloitte et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2015 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 49.913,20 € HTVA.

La société Deloitte, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire de la plupart des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2015 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Meirfree et Vitalfree s'élèvent à 45.200 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Deloitte SA, ayant son siège social rue de Neudorf 560 à 2220 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 67.895 et disposant de l'autorisation d'établissement n°88607, représentée par M. Luc Brucher, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2015 d'Axento SA, s'élèvent à 11.100 € HTVA.

Le mandat de Commissaire de la filiale Beway SA a été confié à Ernst & Young Réviseurs d'entreprises scrl, représenté par Mme Christel Weymeersch, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2015 s'élèvent à 8.000 € 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 « one-to-one » concernant les prestations du Commissaire a été respectée.

Experts immobiliers

Pour l'exercice 2015, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et CBRE (représenté par M. Pierre van der Vaeren - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). Jones Lang LaSalle 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.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Befimmo a également deux experts de réserve : DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans - chaussée de la Hulpe 166, 1170 Bruxelles) et PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

Pour l'exercice 2015, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- CBRE Valuation Services : 90.762,50 € HTVA ;
- Jones Lang LaSalle : 142.000 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2015 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- CBRE Valuation Services : N.A ;
- Jones Lang LaSalle : N.A.

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 75.625 € (TVA incluse) en 2015. Cette rémunération est composée d'une partie forfaitaire, augmenté 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. Les ressources qui y ont été consacrées sont estimées à 95 000 €.

G4-41 G4-57 G4-58

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 et 524 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 2015 sont décrites ci-après.

Article 523 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.

Cet article prévoit toutefois quelques exceptions à son 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 filiale de la SIR, les Administrateurs, gérants, Dirigeants effectifs 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.

Règles additionnelles, prévues dans la charte de gouvernance de Befimmo G4-41

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 à 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

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.

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 un des filiales de celle-ci.

Politique relative aux opérations avec un Dirigeant effectif

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre la Société et ses filiales et les Dirigeants effectifs : le Dirigeant effectif 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 conteste, 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 et 524)

Au cours de l'exercice 2015, une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 27 février 2015, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent, M. Benoît De Blicck et des autres Dirigeants effectifs pour l'exercice 2014, 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 Dirigeants effectifs pour l'exercice 2015. 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 la rémunération de la SPRLu BDB Management 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 27 février 2015

« 6.1 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, la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent, M. Benoît De Blicck, fait part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des sociétés. L'administrateur indique que le conflit d'intérêts résulte du fait que la décision à prendre concerne la fixation de sa rémunération variable en sa qualité de CEO et de Dirigeant effectif de Befimmo SA pour les exercices 2014 et 2015. 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, BDB Management SPRLu représenté par son représentant permanent M. Benoît De Blicq, quitte la séance).

6.2 Evaluation et fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2014 - Critères de performance et rémunération variable cible relatifs à l'exercice 2015

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 2014 ainsi que les critères de performance et les montants de rémunération variable pour l'exercice 2015.

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blicq, qui n'a participé ni aux délibérations ni à la décision relative à ces points :

- approuve la proposition du Comité de nomination et de rémunération d'attribuer, à la SPRLu BDB Management, pour sa fonction d'administrateur délégué en 2014, une rémunération variable de 200.000 € ;
- fixe les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de la rémunération variable de l'administrateur délégué relative à l'exercice 2015 : 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 2015 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 attribué par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales.

Conformément à la politique de rémunération, la portion de la rémunération variable proméritée par l'administrateur délégué lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. 25% de la rémunération variable sera 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 sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse). »

Au cours de l'exercice 2015, 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, deux dossiers ont donné lieu à une application de cet article, qui ont été notifiés à la FSMA :

- pour autant que de besoin, dans le cadre d'un dividende optionnel, la Société a déclaré que certains Administrateurs de Befimmo et Dirigeants effectifs de Befimmo, ainsi que la société Ageas SA, et certaines de ses filiales, et la société AXA Belgium SA, en raison de leur qualité d'actionnaires, auraient l'occasion de souscrire de nouvelles actions ;
- la seconde déclaration a été notifiée dans le cadre du placement privé d'actions propres auprès d'investisseurs institutionnels réalisé le 30 novembre 2015 : la Société a déclaré que les sociétés Ageas SA (et certaines de ses filiales) et AXA Belgium SA pourraient être approchées dans le cadre de cette opération, étant entendu que ces deux investisseurs seraient traités comme tous autres investisseurs institutionnels quant à ce placement et quant à une éventuelle souscription.

Ces opérations ont été réalisées à des conditions normales de marché.

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 deux projets d'investissement, à un appel d'offres et à un projet de redéveloppement examinés par Befimmo ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons, Administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à deux projets d'investissement et à deux appels d'offres examinés par Befimmo ;
- Mme Sophie Goblet, Administrateur indépendant, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement ;
- M. Etienne Dewulf, Administrateur indépendant, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement ;
- Monsieur Alain Devos, Président, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet de redéveloppement.

Règles préventives des abus de marché

G4-57 G4-58

Principes

La charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux Dirigeants effectifs 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 document interne reprenant les principales obligations légales en la matière et les procédures internes à respecter, en tenant compte notamment de l'Arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché¹, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations (le « dealing code »). Le dealing code est mis à jour de manière régulière pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction.

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 ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information. 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, Dirigeants effectifs et collaborateurs. En outre, les Administrateurs et les Dirigeants effectifs doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les cinq jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée, cette notification pouvant cependant, conformément à la loi, être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 €.

Pendant des périodes dites « fermées et d'interdiction », il est interdit aux Administrateurs, Dirigeants effectifs et 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 en 2015.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

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 Dirigeants effectifs

À la date du 31 décembre 2015, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) et les Dirigeants effectifs suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo :

- M. Laurent Carlier (180 actions) ;
- M. Benoît De Blieck (1.473 actions) ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons (901 actions) ;
- M. Benoît Godts (998 actions) ; et
- M. Jacques Rousseaux (247 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 :

1. Pris en exécution de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et des services financiers.

- 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, par souscriptions en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de 253.194.780,59 €. Cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans à partir de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 juin 2011, soit du 5 juillet 2011 ; 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. Suite à l'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'attribution d'un acompte sur dividende en espèces ou en actions nouvelles, constatée par acte notarié le 15 décembre 2015, le capital autorisé résiduel s'élève à ce jour à 179.605.044,32 € ;
- 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 5 juillet 2011) ;
- 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 5 juillet 2011 (date de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 juin 2011) et 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 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 jours et heures 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 : Bayern LB, Banque Degroof, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS.

Par ailleurs, des clauses de nature similaire prévoyant une augmentation du coupon payé en cas de changement de contrôle de la Société entraînant une détérioration de son rating ont été prévues dans l'émission obligataire réalisée par Befimmo en avril 2011. De même, la convention relative au placement privé obligataire réalisé aux États-Unis en mai 2012, inclut une clause similaire donnant à chaque investisseur le droit de demander le remboursement anticipé de ses notes au pair en cas de changement de contrôle. L'ensemble de ces clauses de changement de contrôle ont été approuvées par l'Assemblée générale.

Structure et organisation G4-3 G4-17

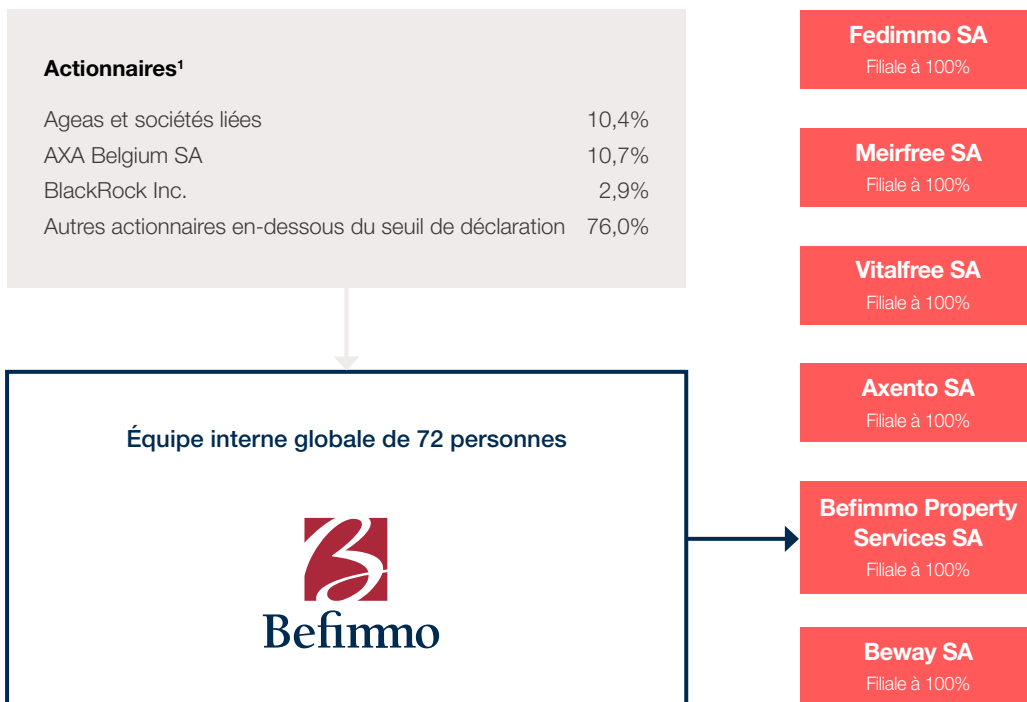
Au 31 décembre 2015, les filiales de la Société sont les suivantes :

- 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 ;

- Meifree 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.



Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento, société luxembourgeoise.

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

Belgique — Bruxelles centre — Rue Ravenstein 50-70, Cantersteen 39-55 — 29.000 m²
Architectes : Alexis Dumont, Marcel van Goethem



Localisation

En face de la Gare Centrale



1.200

Employés



8

Étages

CENTRAL GATE



Hélène Depasse - Sales Support Officer,
travaille chez Befimmo depuis 2010,
historienne reconvertie en commerciale

« Mélange harmonieux d'histoire et de modernité, le Central Gate s'impose fièrement au cœur de la ville depuis près d'un siècle. C'est toujours un plaisir de le faire découvrir aux candidats-locataires, surtout en terminant la visite sur la terrasse panoramique ! »



Martine Rorif - Chief Operating Officer,
travaille chez Befimmo depuis 1997, avec passion

« Le portefeuille de Befimmo est riche d'immeubles intéressants : la Blue Tower, l'immeuble Meir à Anvers, le Brederode 13, le Poelaert, les tours du World Trade Centre, le Noord Building, le Montesquieu, le Pachéco, l'AMCA et tant d'autres. Mais mon « Coup de cœur » est sans hésitation le Central Gate. Conçu par des architectes visionnaires il y a près de cent ans, il représente selon moi l'audace et la modernité. Avec son architecture sobre et ses façades courbes, il s'impose avec élégance dans les rues du centre-ville. Il possède tous les avantages d'un immeuble de qualité : localisation, visibilité, flexibilité. Le tout dans des murs chargés d'histoire, avec une âme véritable. Son auditorium, sa salle de cinéma classée, ses patios et sa galerie commerçante en font un précurseur de la mixité. Un bel exemple de bâtiment durable. »

ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

153 COMPTES CONSOLIDÉS

- 153 État consolidé du résultat global
- 154 État consolidé de la situation financière
- 155 Tableau des flux de trésorerie consolidés
- 156 État consolidé des variations de capitaux propres
- 157 Notes aux états financiers consolidés
- 157 1. Informations générales sur la Société
- 158 2. Principales méthodes comptables
- 165 3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations
- 166 4. Information sectorielle
- 168 5. Revenus locatifs
- 169 6. Charges relatives à la location
- 170 7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières
- 171 8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
- 171 9. Frais généraux de la Société
- 171 10. Autres revenus et charges d'exploitation
- 172 11. Résultat sur vente d'immeubles de placement
- 172 12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement
- 172 13. Résultat financier
- 173 14. Impôts sur le résultat
- 173 15. Résultat par action
- 174 16. Goodwill
- 175 17. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente
- 176 18. Autres immobilisations corporelles
- 176 19. Actifs financiers non courants et courants
- 176 20. Créances de location-financement
- 177 21. Créances commerciales
- 177 22. Créances fiscales et autres actifs courants
- 177 23. Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 177 24. Comptes de régularisation – actif
- 178 25. Capital et réserves
- 178 26. Dettes financières non courantes et courantes
- 179 27. Autres passifs financiers non courants et courants
- 180 28. Provisions
- 180 29. Dettes commerciales et autres dettes courantes
- 180 30. Autres passifs courants
- 180 31. Comptes de régularisation – passif
- 181 32. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers
- 186 33. Avantages du personnel
- 188 34. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13
- 191 35. Engagements
- 193 36. Transactions avec des parties liées
- 194 Rapport du Commissaire

196 COMPTES STATUTAIRES

- 196 Compte de résultats statutaire
- 197 Bilan statutaire
- 198 Note sur les fonds propres statutaires

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(EN MILLIERS €)

G4-EC1

	Notes	31.12.15	31.12.14
I. (+) Revenus locatifs	5	140 063	139 690
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 553	- 995
RÉSULTAT LOCATIF NET		139 510	138 695
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	7 486	11 525
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	29 188	26 309
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-28 009	-25 834
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		646	224
RÉSULTAT IMMOBILIER		148 820	150 919
IX. (-) Frais techniques	7	-9 787	-14 300
X. (-) Frais commerciaux	7	- 911	-1 092
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-5 235	-3 586
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-2 494	-2 828
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-3 691	-5 923
(+/-) Charges immobilières		-22 118	-27 729
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		126 702	123 189
XIV. (-) Frais généraux de la Société	9	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	-1 675	1 289
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		115 098	113 369
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	967	632
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	10 984	9 278
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		127 048	123 280
XX. (+) Revenus financiers	13	1 066	128
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	13	-25 288	-25 574
XXII. (-) Autres charges financières	13	-3 415	-2 657
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	- 25	-25 194
(+/-) Résultat financier		-27 662	-53 298
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		99 386	69 982
XXV. (-) Impôts des sociétés	14	-1 459	-1 119
(+/-) Impôts		-1 459	-1 119
RÉSULTAT NET	15	97 927	68 863
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)		4,41	3,19
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	33	131	- 530
RÉSULTAT GLOBAL		98 058	68 333

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

G4-9

ACTIF	Notes	31.12.15	31.12.14
I. Actifs non courants		2 459 828	2 322 040
A. Goodwill	16	14 552	14 808
C. Immeubles de placement	17	2 387 806	2 283 268
D. Autres immobilisations corporelles	18	997	709
E. Actifs financiers non courants	19	54 809	21 461
F. Créances de location-financement	20	1 664	1 794
II. Actifs courants		40 406	31 891
A. Actifs détenus en vue de la vente	17	484	1 967
B. Actifs financiers courants	19	1 814	1 740
C. Créances de location-financement	20	131	128
D. Créances commerciales	21	21 226	20 529
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	12 996	3 562
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	215	82
G. Comptes de régularisation	24	3 540	3 883
TOTAL DE L'ACTIF		2 500 234	2 353 931
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
	Notes	31.12.15	31.12.14
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 265 295	1 195 448
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 265 295	1 195 448
A. Capital	25	323 661	319 066
B. Primes d'émission	25	702 548	688 688
C. Réserves	25	198 497	175 070
D. Résultat net de l'exercice ¹		40 589	12 624
PASSIFS		1 234 939	1 158 483
I. Passifs non courants		674 530	557 623
B. Dettes financières non courantes	26	659 360	534 261
a. Établissements de crédit		209 080	175 880
c. Autres		450 280	358 381
<i>Émissions obligataires</i>		161 910	161 842
<i>EUPP</i>		103 813	30 000
<i>USPP</i>		182 809	164 579
<i>Garanties reçues</i>		1 749	1 960
C. Autres passifs financiers non courants	27	15 169	23 362
II. Passifs courants		560 410	600 859
A. Provisions	28	2 239	2 854
B. Dettes financières courantes	26	464 547	514 301
a. Établissements de crédit		70 797	30 763
c. Autres		393 750	483 538
<i>Émissions obligataires</i>		-	110 038
<i>Billets de trésorerie</i>		393 750	373 500
C. Autres passifs financiers courants	27	-	161
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	56 483	57 277
E. Autres passifs courants	30	4 920	4 607
F. Comptes de régularisation	31	32 221	21 659
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 500 234	2 353 931

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.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EN MILLIERS €)

	31.12.15	31.12.14
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	82	1 524
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période	97 927	68 863
Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 967	- 632
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	27 637	28 104
Impôts	1 459	1 119
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-10 984	-9 278
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	25	25 194
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	- 50	451
Dépréciation du goodwill	138	-
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	374	782
Ajustements des provisions et des engagements de pension sans effet de trésorerie (+/-)	- 484	-2 680
Impôts payés	-1 416	-1 124
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	113 660	110 798
Mouvement des postes d'actif	-8 233	-2 534
Mouvement des postes de passif	9 699	-13 408
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	1 466	-15 942
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	115 126	94 855
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-29 453	-65 806
Cessions	7 036	6 272
Acquisition immeuble de placement Rue aux Choux 35 (montant en espèces)	-	-4 444
Acquisition du projet Gateway	-68 461	-
Autres immobilisations corporelles	- 662	- 744
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-91 540	-64 722
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	93 142	18 702
Placements privés obligataires européens	74 000	30 000
Remboursement retail bond décembre 2011	-110 000	-
Intérêts payés	-27 397	-30 513
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-24 986	- 493
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2013	-	-17 227
Acompte sur dividende optionnel de l'exercice 2014	-	-31 528
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2014	-19 039	-
Acompte sur dividende optionnel de l'exercice 2015	-38 428	-
Achat d'actions propres dans le cadre du changement de statut SIR ¹	-	- 413
Vente d'actions propres	29 711	-
Frais d'augmentation de capital (-)	- 456	- 103
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-23 453	-31 575
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	132	-1 442
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	215	82

Dans le but d'établir un état consolidé des flux de trésorerie en ligne avec le compte de résultat et avec les pratiques du secteur, la Société a décidé de classer les flux de trésorerie liés au paiement des intérêts dans la rubrique « Flux de trésorerie des activités de financements ». L'état consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2014 est présenté en tenant compte de cette reclassification, soit un montant de -31,0 millions € reclassé dans la rubrique « Flux de trésorerie des activités de financements » en provenance des rubriques « Flux de trésorerie des activités opérationnelles » (28,1 millions €) et « Flux de trésorerie des activités d'investissement » (2,9 millions €). Avant reclassement, ces rubriques s'élevaient respectivement à -0,5 million €, +66,7 millions € et -67,6 millions €.

1. Changement de statut en Société Immobilière Réglementée publique approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 octobre 2014.

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 31.12.13	310 293	662 080	170 252	22 989	1 165 614
Affectation du résultat	-	-	22 989	-22 989	-
Dividende distribué	-	-	-17 227	-	-17 227
Dividende 2013 Befimmo (solde)	-	-	-17 227	-	-17 227
Achat d'actions propres dans le cadre du changement de statut SIR ¹	-	-	- 413	-	- 413
Augmentation du capital liée à l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35	2 638	8 057	-	-	10 695
Dividende optionnel	6 135	18 551	-	-56 240	-31 554 ²
Acompte sur dividende 2014 Befimmo	-	-	-	-56 240	-56 240
Augmentation du capital	6 135	18 551	-	-	24 686
Résultat global	-	-	-530	68 863	68 333
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.14	319 066	688 688	175 070	12 624	1 195 448
Affectation du résultat	-	-	12 624	-12 624	-
Dividende distribué	-	-	-19 039	-	-19 039
Dividende 2014 Befimmo (solde)	-	-	-19 039	-	-19 039
Placement privé d'actions propres du 30 novembre 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Dividende optionnel	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 ³
Acompte sur dividende 2015 Befimmo	-	-	-	-57 338	-57 338
Augmentation du capital	4 998	13 859	-	-	18 857
Résultat global	-	-	131	97 927	98 058
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295

1. Changement de statut en Société Immobilière Réglementée publique approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 octobre 2014.

2. Le montant de -31.544 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).

3. Le montant de -38.481 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Informations générales sur la Société

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

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

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2015. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 16 février 2016 et a autorisé leur publication le 26 février 2016.

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

Au 31 décembre 2015, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

2. Principales méthodes comptables

2.1 Base de préparation

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans 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 2015, 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 2015, à savoir:

- Interprétation IFRIC 21 – *Taxes* qui porte sur le timing de comptabilisation de telles taxes. L'impact de cette nouvelle interprétation se situe au niveau de la comptabilisation des précomptes immobiliers, des taxes régionales et des taxes communales sur les immeubles. Ces précomptes et taxes doivent en effet être intégralement reconnus en début d'exercice, augmentant ainsi significativement les charges immobilières dans le rapport semestriel au 30 juin de l'exercice. Cet impact est néanmoins neutre sur le résultat annuel.
- Améliorations annuelles des normes IFRS (2011-2013) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises 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 2015, à savoir :

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. L'impact de ces nouvelles dispositions est à l'étude et 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, mais elle n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- 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. L'impact de cette nouvelle norme est à l'étude. Cependant, 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 mais elle n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- Améliorations annuelles des normes IFRS (2010-2012) qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015.
- Améliorations annuelles des normes IFRS (2012-2014) qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016.
- Amendements à la norme IAS 19 – *Avantages au personnel – Cotisations des employés* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015.
- Amendements à IFRS 11 – *Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune* qui ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016.
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016.
- Amendements à IAS 27 – *États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence*. Ces amendements n'auront pas d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016.
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – *Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. La date d'entrée en vigueur de ces amendements a été reportée de sorte que l'adoption au niveau européen a également été reportée.
- Amendements à IAS 1 – *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir*. L'impact potentiel de ces amendements sur les informations fournies dans les notes est à l'étude. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016.

La nouvelle norme IFRS 16 - *Contrats de location* publiée ce 13 janvier 2016 entrera en vigueur sur les exercices à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette nouvelle norme devrait avoir un impact limité dans les comptes de Befimmo.

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 les deux émissions obligataires, 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.

2.2. 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 dernier 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. 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*.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Immeubles de placement

2.6.1. 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 immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Un expert indépendant détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (également désignée « valeur acte en mains »). Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans le rapport de l'expert. La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en soustrayant de la valeur d'investissement les frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire, etc.) que l'investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5%¹ pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et est de 10% ou 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation.

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.

2.6.2. 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.

2.6.3. Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

1. Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

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 immeubles rénovés en profondeur 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.

2.6.4 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.

2.7 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 : 3 ans ;
- Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- Aménagements de bureaux : 10 ans ;
- Équipement en location-financement : durée du contrat.

2.8. 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.

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres.

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.

2.9. 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.

2.10. Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti (voir section 2.8. (iv) ci-avant).

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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 portant intérêts faisant l'objet d'une couverture à la juste valeur sont évalués à leur juste valeur.

2.15. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.16. Avantages du personnel

La Société dispose d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société au fonds de pension AG Real Estate OFP, ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe.

Le régime d'avantages à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son âge, son ancienneté et sa rémunération.

Le montant comptabilisé 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.

Dans le cadre de l'assurance groupe, des cotisations fixes sont payées par la Société et par les collaborateurs à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

À partir de l'exercice 2016, les modifications suivantes ont été apportées au régime de pension complémentaire de la Société :

- 1) les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 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 d'une nouvelle assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016. Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. 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.
- 2) Les nouveaux collaborateurs, engagés à partir du 1^{er} janvier 2016, ne peuvent bénéficier que de la nouvelle assurance-groupe du type cotisations définies.
- 3) 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. Les actifs du nouveau plan à cotisations définies sont gérés par cette même compagnie d'assurance.

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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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 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.

4. Information sectorielle

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux¹.

En terme 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 (67,7%), les 32,3% restants concernant des immeubles situés en Flandre (20,7%), en Wallonie (8,0%), et à Luxembourg ville (3,6%).

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), Bruxelles décentralisé, Bruxelles périphérie et Bruxelles aéroport.

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

	Bruxelles centre (CBD)		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie		Bruxelles aéroport	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
(en milliers €)								
COMPTE DE RÉSULTATS								
A. Revenus locatifs	79 819	79 401	4 953	4 975	9 242	9 326	-	-
B. Résultat d'exploitation des immeubles	75 216	71 616	2 203	3 146	7 709	6 980	- 189	-
C. Variations de la juste valeur des immeubles	1 100	- 2 959	- 5 865	- 1 552	- 4 191	- 14 173	- 341	-
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	76 315	68 657	- 3 662	1 594	3 518	- 7 194	- 531	-
Pourcentage par secteur	55,0%	51,6%	-2,6%	1,2%	2,5%	-5,4%	-0,4%	-
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)								
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
BILAN								
Actif								
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 305 051	1 289 068	91 849	97 053	144 703	144 324	75 089	-
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	<i>14 883</i>	<i>37 277</i>	<i>662</i>	<i>5 664</i>	<i>4 570</i>	<i>6 055</i>	<i>75 430</i>	-
Autres actifs	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 312 442	1 296 459	91 849	97 053	144 703	144 324	75 089	-
Pourcentage par secteur	52,5%	55,1%	3,7%	4,1%	5,8%	6,1%	3,0%	-
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.

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
10 572	10 489	30 315	30 360	5 162	5 140	-	-	140 063	139 690
8 945	9 175	28 001	27 539	4 818	4 734	-	-	126 702	123 189
8 508	10 616	9 526	15 528	2 248	1 819	-	-	10 984	9 278
446	632	521	-	-	-	-	-	967	632
17 899	20 423	38 047	43 066	7 066	6 554	-	-	138 652	133 100
12,9%	15,3%	27,4%	32,4%	5,1%	4,9%	-	-	100%	100%
						- 9 930	- 11 110	- 9 930	- 11 110
						- 1 675	1 289	- 1 675	1 289
						- 27 662	- 53 298	- 27 662	- 53 298
						- 1 459	- 1 119	- 1 459	- 1 119
								97 927	68 863
31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
1 514	1 707	5 647	5 710	-	-	-	-	14 552	14 808
191 614	184 933	493 163	485 287	86 820	84 571	-	-	2 388 290	2 285 235
2 323	47 401	152	630	1	- 191	-	-	98 022	96 837
1 769	1 897	-	-	-	-	95 624	51 991	97 392	53 888
194 896	188 537	498 810	490 997	86 820	84 571	95 624	51 991	2 500 234	2 353 931
7,8%	8,0%	20,0%	20,9%	3,5%	3,6%	3,8%	2,2%	100%	100%
						1 234 939	1 158 483	1 234 939	1 158 483
						1 265 295	1 195 448	1 265 295	1 195 448
						2 500 234	2 353 931	2 500 234	2 353 931

5. Revenus locatifs

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Loyers	140 830	142 547
Gratuités locatives	-1 507	-2 822
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 262	- 180
Indemnités de rupture anticipée de bail	1 001	146
Revenus locatifs	140 063	139 690

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- 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 €)	31.12.15	31.12.14
À moins d'un an	145 041	141 617
Entre un et cinq ans	444 860	438 324
À plus de cinq ans	688 447	661 915
Revenus locatifs	1 278 348	1 241 856

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 0,3 million € et 1,2 million € pour les exercices 2015 et 2014. 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 de Fedimmo SA, 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, n'est pas tenu 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.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires (à l'exception de l'État belge et de certaines représentations) remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

6. Charges relatives à la location

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 603	- 544
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 385	- 831
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	435	379
Charges relatives à la location	- 553	- 995

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 €)	31.12.15	31.12.14
À moins d'un an	606	467
Entre un et cinq ans	1 946	1 721
À plus de cinq ans	1 222	12 562
Loyers payés	3 775	14 750

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 10.000 €.

7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières

31.12.15 (en milliers €)

	À CHARGE	NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	-9 787		7 486	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-7 659</u>	<u>-2 860</u>	<u>4 799</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-6 073	-1 656	4 418	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 010	- 778	231	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 576	- 426	150	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-2 128</u>	<u>- 879</u>	<u>1 249</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-1 908	- 847	1 061	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 220	- 32	55	Récupération sur sinistres
			133	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 494	-1 057	1 437	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 12	1 425	1 437	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 482	-2 482		
X. Frais commerciaux	- 911	- 911		
Commissions d'agences	- 630	- 630		
Publicité	- 26	- 26		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 254	- 254		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-5 235	-5 235		
XIII. Autres charges immobilières	-3 691	-3 691		
Charges immobilières	-22 118	-14 633	7 486	IV. Récupération de charges immobilières

31.12.14 (en milliers €)

	À CHARGE	NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	-14 300		11 525	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-7 180</u>	<u>-2 334</u>	<u>4 846</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-5 579	-1 048	4 531	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 010	- 818	192	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 590	- 468	123	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-7 120</u>	<u>-1 915</u>	<u>5 205</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-7 032	-1 875	5 157	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 88	- 40	47	Récupération sur sinistres
			1	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 828	-1 353	1 475	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 133	1 342	1 475	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 696	-2 696		
X. Frais commerciaux	-1 092	-1 092		
Commissions d'agences	- 807	- 807		
Publicité	- 26	- 26		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 259	- 259		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 586	-3 586		
XIII. Autres charges immobilières	-5 923	-5 923		
Charges immobilières	-27 729	-16 204	11 525	IV. Récupération de charges immobilières

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2014 et 2015, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

Les « Charges et taxes sur immeubles non loués » sont en hausse de 1.649 milliers €. La hausse est expliquée d'une part par les taxes sur les immeubles en rénovation (Immeuble Brederode 9 et Namur 48) et, d'autre part, par un enrôlement du précompte immobilier sur l'ancien immeuble Paradis (Liège) en cours de destruction en sus de l'enrôlement sur la nouvelle Tour.

La baisse des « Autres charges immobilières » de 2.232 milliers € est expliquée par d'une part la diminution des frais d'étude de dossiers immobiliers et d'autre part par la prise en compte en 2014 de provisions relatives à des événements non récurrents.

8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 188	26 309
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	9 595	7 805
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	19 593	18 504
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28 009	-25 834
Charges locatives exposées par le propriétaire	-7 487	-6 456
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-20 522	-19 378
Total	1 179	474

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. Frais généraux de la Société

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Frais de personnel	-5 276	-4 690
<i>Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)</i>	<i>-3 851</i>	<i>-2 986</i>
<i>Rémunération des Administrateurs</i>	<i>-1 426</i>	<i>-1 703</i>
Frais de fonctionnement et communication	-2 238	-2 646
Frais IT	- 866	- 671
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-1 119	-1 991
Frais FSMA et Euronext	- 166	- 150
Taxes et TVA non récupérable	- 264	- 962
Frais généraux de la Société	-9 930	-11 110

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 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 etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

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	31.12.15	31.12.14	
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	72	70	
Équivalent temps plein moyen sur l'année	69,06	67,70	
Dont:			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	46,00	46,00
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	43,43	43,90
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	26,00	24,00
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	25,63	23,80

10. Autres revenus et charges d'exploitation

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Étalement des gratuités	-1 547	1 178
Autres	- 127	111
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 675	1 289

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.

11. Résultat sur vente d'immeubles de placement

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	7 036	6 272
Valeur comptable des immeubles vendus	-6 069	-5 639
Résultat sur vente d'immeubles de placement	967	632

Pour l'exercice 2014, la Société a cédé cinq immeubles en Wallonie (les immeubles rue Pépin 5, 22 et 31 et rue Henri Lemaître 3 à Namur et l'immeuble rue Rennequin-Sualement 28 à Liège).

Dans le courant de l'exercice 2015, le résultat sur vente d'immeubles de placement est constitué du produit de la cession de l'immeuble Namur sis à avenue de Stassart 9 situé en Wallonie, l'immeuble Mons II situé en Wallonie et de l'immeuble Izegem sis Kasteelstraat 19, situé en Flandre.

12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	111 827	58 208
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-100 844	-48 930
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 984	9 278

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit hors investissements. Le chapitre « Portefeuille immobilier » du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

13. Résultat financier

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
(+) XX. Revenus financiers	1 066	128
(+) Intérêts et dividendes perçus	980	42
(+) Redevances de location-financement et similaires	86	85
(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes	-25 288	-25 574
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-27 275	-25 353
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 583	- 447
(-) Autres charges d'intérêts	- 56	- 57
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	10 552	10 540
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	10 552	10 540
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-7 927	-10 259
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-7 927	-10 259
(-) XXII. Autres charges financières	-3 415	-2 657
(-) Frais bancaires et autres commissions	-3 273	-2 657
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 142	-
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	- 25	-25 194
(+/-) Instruments de couverture autorisés	18 205	-4 045
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	18 205	-4 045
(+/-) Autres	-18 230	-21 149
(+/-) Résultat financier	-27 662	-53 298

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -27,6 millions € au 31 décembre 2015, par rapport à -28,1 millions € au 31 décembre 2014. Les « Revenus financiers » sont en hausse de 0,9 million € expliqué par la rémunération payée par la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway. Les « Charges d'intérêt nettes » sont en légère baisse, malgré la hausse du volume de l'endettement moyen, de 75 millions €, soit 7,37% (passant de 1.013 millions € à 1.087 millions € en 2015). Cette évolution s'explique par la baisse du coût moyen de financement qui passe de 3,16% en 2014 à 2,66% en 2015 résultant principalement de la baisse des taux et de la restructuration de certains produits de couverture. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2015 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,05%).

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -0,02 million € sur l'exercice 2015. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend principalement des plus-values constatées sur les CCS de 18,52 millions € (CVA/DVA inclus). Les plus-values enregistrées sur les Cross Currency Swaps CCS compensent les moins-values enregistrées sur la dette USPP, valorisée à sa juste valeur, et reprises dans la sous-rubrique « Autres ».

Sur l'exercice 2014, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -25,2 millions €. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend, outre des moins-values principalement constatées sur les IRS (-17,5 millions €) des plus-values sur les CCS de 16,5 millions €.

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	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Revenus financiers	1 066	128	-	-	1 066	128	-	-
Charges d'intérêt nettes	-25 288	-25 574	-4 795	-6 524	-56	-56	-20 437	-18 994
Autres charges financières	-3 415	-2 657	-142	-	-	-	-3 273	-2 657
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-25	-25 194	-25	-25 121	-	-72	-	-
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-27 662	-53 298	-4 962	-31 646	1 010	-1	-23 710	-21 652

14. Impôts sur le résultat

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous :

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Impôts courants de l'exercice	-1 335	-1 122
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	-124	3
Impôts des sociétés	-1 459	-1 119

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 soumise 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.

Le montant estimé d'impôt des sociétés à payer sur l'exercice 2015, qui s'élève à 1,34 million €, a été intégralement provisionné. La base imposable correspond principalement aux taxes régionales et communales payées par la Société qui constituent des dépenses non admises.

15. Résultat par action

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	97 927	68 863
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	23 021 293	22 138 280
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	22 198 549	21 570 715
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	4,41	3,19
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	57 338	56 240
Solde du dividende (brut)	19 798 ¹	19 039 ²
Dividende brut total de l'exercice	77 136	75 279
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	3,4500	3,4500

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2016.

2. Le montant repris dans le Rapport Financier Annuel 2014 était le montant maximum.

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions non détenues par le groupe 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.

16. 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 118 milliers € a été actée lors de la cession de deux immeubles (les immeubles Namur sis à avenue de Stassart 9 et l'immeuble Izegem sis Kasteelstraat 19). Les montants du goodwill, liés aux immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Durant l'exercice 2015, une réduction de valeur du goodwill de 138 milliers € a en outre été enregistrée dans le secteur Wallonie, suite au test de dépréciation expliqué ci-après. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
COÛT		
Solde de début d'exercice	15 156	15 774
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 118	- 618
Solde de fin d'exercice	15 039	15 156
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	- 349	-
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	- 138	- 349
Solde de fin d'exercice	- 487	- 349
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	14 808	15 774
Valeur en fin d'exercice	14 552	14 808

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 €)	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100%)		Valeur d'utilité	Dépréciation
	Goodwill			
Bruxelles centre	597	30 808	30 902	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	127 571	128 375	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	255 168	256 247	-
Wallonie	1 514	56 861	56 723	- 138
Flandre	5 647	263 609	264 207	-
Portefeuille total	14 552	734 016	736 453	- 138

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 inférieure à la valeur d'investissement des immeubles pour l'UGT Wallonie. Le résultat de ce test réalisé au 31 décembre 2015 (illustré dans le tableau ci-dessus) indique donc qu'une dépréciation de 138 milliers € doit être actée car la valeur d'utilité pour ce secteur est inférieure à la valeur comptable. Cette dépréciation a été actée au 31 décembre 2015.

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 utilisés de 1% entraînerait une dépréciation complémentaire de 15.308 € de la valeur du goodwill.

17. 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 et pour lesquels aucun revenu n'est perçu durant cette période, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Immeubles disponibles à la location	2 230 420	2 222 603
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	157 386	60 665
Immeubles de placement	2 387 806	2 283 268

Au 31 décembre 2015, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Brederode 9, Namur 48, Guimard, Gateway et les terrains Paradis Express et WTC IV.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Immeubles de placement	484	1 967
Actifs détenus en vue de la vente	484	1 967

Cette rubrique comprend, au 31 décembre 2015, l'immeuble Chénée sis à rue Large 59.

(en milliers €)	
Valeur comptable au 31.12.2013	2 184 142
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 184 142</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	15 025
Autres investissements	81 812
Cessions	- 5 021
Variations de la juste valeur	9 278
Valeur comptable au 31.12.2014	2 285 235
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 283 268</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>1 967</i>
Acquisitions	75 430
Autres investissements	22 592
Cessions	- 5 951
Variations de la juste valeur	10 984
Valeur comptable au 31.12.2015	2 388 290
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 387 806</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>484</i>

Dans le courant de l'exercice 2014, Befimmo a acquis par voie d'apport en nature l'immeuble Rue aux Choux 35 à Bruxelles. La valeur conventionnelle de l'immeuble a été fixée à 15,2 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2015, Beway SA, filiale à 100% de Befimmo, a acquis le projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport, d'une part via l'acquisition de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions en état de futur achèvement. La Société devient propriétaire de l'entière des nouvelles constructions au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Au 31 décembre 2015, le montant investi dans l'immeuble s'élève à 75,4 millions €.

Pendant l'exercice 2014, Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 81,8 millions €, dont la partie la plus importante a été affectée à la construction du nouveau Centre des Finances à Liège (Tour Paradis) (47,0 millions €) et à la rénovation de l'immeuble Brederode 13 (10,1 millions €).

En 2015, le montant investi dans le portefeuille de Befimmo et Fedimmo s'élève à 22,6 millions €, elle a entre autres investi dans le projet WTC IV (7,10 millions €) dont le permis a été mis en œuvre. Elle a également poursuivi la rénovation des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (4,08 millions €) et elle a commencé le projet Guimard (0,5 million €).

Enfin, Befimmo a également réalisé la vente de cinq immeubles en Wallonie (les immeubles rue Pépin 5, 22 et 31 et rue Henri Lemaître 3 à Namur et l'immeuble rue Rennequin-Sualet 28 à Liège) en 2014. Au cours de l'année 2015, la Société a réalisé la vente de deux immeubles en Wallonie (les immeubles Mons 2 et Namur sis à avenue de Stassart 9) et un immeuble en Flandre, Izegem sis Kasteelstraat 19. Ces trois immeubles cédés ont contribué, depuis le 1^{er} janvier 2015 jusqu'à leur date de vente, à hauteur de 0,21 million € au résultat d'exploitation des immeubles.

18. Autres immobilisations corporelles

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Immobilisations à usage propre	997	709
Autres immobilisations corporelles	997	709

19. Actifs financiers non courants et courants

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Actifs à la juste valeur via le résultat	49 979	15 284
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	49 979	15 284
Option - CAP	542	258
Forward - IRS	13 681	10 032
Forward - CCS	35 756	4 994
Prêts et créances	2 694	4 041
Autres	2 136	2 136
Actifs financiers non courants	54 809	21 461
B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Prêts et créances	1 814	1 740
Actifs financiers courants	1 814	1 740

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 27 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 2015 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 32 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 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

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.

Pour couvrir les engagements pris en 2012 par la SA Blue Tower Louise vis-à-vis de Aedifica et notamment l'engagement de réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower (cf. point 35.1.7. ci-après), une garantie de 2,1 millions € a été constituée en faveur d'Aedifica et constitue le montant principal de la rubrique « Autres ».

20. Créances de location-financement

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et comprend, au 31 décembre 2015, principalement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.943 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.770 milliers €.

21. Créances commerciales

Les créances commerciales sont issues soit du loyer, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 32.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.

22. Créances fiscales et autres actifs courants

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Impôts	11 254	517
Rémunérations et charges sociales	61	-
Autres	1 681	3 044
Créances fiscales et autres actifs courants	12 996	3 562

Le montant de la sous-rubrique « Impôts » est principalement constitué de TVA à récupérer liée à la construction de l'immeuble Gateway. 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.

23. Trésorerie et équivalents de trésorerie

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Valeurs disponibles	215	82

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société.

24. Comptes de régularisation – actif

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Charges immobilières payées d'avance	78	247
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	190	522
Autres	3 271	3 114
Comptes de régularisation	3 540	3 883

Cette rubrique comprend :

- les charges immobilières payées d'avance ;
- les intérêts et autres charges financières payés d'avance, liés principalement au programme de billets de trésorerie ;
- sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés d'une part à un IRS receveur conclu lors de la mise en place de l'emprunt obligataire en avril 2011 (2,1 millions €), et d'autre part aux CCS conclus lors de la mise en place du USPP (0,6 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 32 de ces états financiers.

25. Capital et réserves

(en milliers €)		31.12.15	31.12.14
A. Capital		323 661	319 066
(+)	Capital souscrit	334 464	329 413
(-)	Frais d'augmentation de capital	-10 803	-10 347
B. Primes d'émission		702 548	688 688
C. Réserves		198 497	175 070
(+)	(a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-)	(b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	105 017	93 634
(-)	(c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-40 237	-37 889
(+/-)	(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	-11 001	-9 039
(-)	(h) Réserve pour actions propres	-	-29 678
(+/-)	(j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 112	- 243
(+/-)	(m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-)	(n) Résultat reporté des exercices antérieurs	123 716	137 173

Le capital et les primes d'émission ont été augmentés cette année en date du 18 décembre 2015, dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par le Conseil d'administration de Befimmo le 19 novembre 2015 (18,9 millions € - net de frais). Ces rubriques ont également été impactées par l'activation des frais liés à la vente des actions propres le 30 novembre 2015 par Befimmo.

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (12,6 millions €) et le paiement du solde de dividende 2014 (-19,0 millions €), les réserves ont également été impactées en 2015 par :

- le résultat de la vente d'actions propres (impact de +29,7 millions €) directement comptabilisé en réserves;
- le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (impact de 0,1 million €).

26. Dettes financières non courantes et courantes

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)		31.12.15	31.12.14
Établissements de crédit		209 080	175 880
Autres		450 280	358 381
	Émissions obligataires	161 910	161 842
	EUPP	103 813	30 000
	USPP	182 809	164 579
	Garanties reçues	1 749	1 960
Dettes financières non courantes		659 360	534 261
B. Dettes financières courantes (en milliers €)		31.12.15	31.12.14
Établissements de crédit		70 797	30 763
Autres		393 750	483 538
	Billets de trésorerie	393 750	373 500
	Émissions obligataires	-	110 038
Dettes financières courantes		464 547	514 301

À périmètre constant, en tenant compte du financement progressif de l'immeuble Gateway et de la renégociation d'une ligne bilatérale pour un montant de 100 millions € réalisée début 2016, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre de 2017. Bien que les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1, 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.

La rubrique « Autres – Émissions obligataires » reprend le montant notionnel de l'émission obligataire effectuée en avril 2011 pour 162 millions €.

Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission de cet emprunt obligataire sont lissés sur la durée du financement. De même, la différence entre le prix d'émission et le pair comptable est lissée sur la durée de l'emprunt et comptabilisée en résultat financier.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 104 millions €, dont 59 millions € sont à taux fixe et 45 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2015 portent sur 74 millions €. Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission du placement à taux variable sont lissés sur la durée du financement.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa 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 – Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires du portefeuille immobilier de la Société. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

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 2015 de 85,7 millions € ;
- l'émission obligataire ;
- 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 2015.

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 2015, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2). La juste valeur de l'émission obligataire est, quant à elle, obtenue par les cotations de marché (niveau 1).

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

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
Retail bond	1	168 181	161 910
EUPP	2	59 842	59 000
Cessions de créances	2	94 077	85 729

27. Autres passifs financiers non courants et courants

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Instruments de couverture autorisés	15 169	23 362
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	15 169	23 362
Option - CAP et COLLAR	1 698	1 548
Forward - IRS	13 471	21 814
Forward - CCS	-	-
Autres passifs financiers non courants	15 169	23 362
C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Instruments de couverture autorisés	-	161
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	-	161
Forward - IRS	-	161
Autres passifs financiers courants	-	161

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 19 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 2015 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 32 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 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

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.

28. Provisions

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Pensions	-	412
Autres	2 239	2 442
Provisions courantes	2 239	2 854

En 2015, cette rubrique reprend principalement une provision relative à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavillon) et dont l'issue sera sans impact sur la Société (une créance d'un montant équivalent étant enregistrée dans les comptes – note 22 de ces états financiers). Elle contient en outre une provision pour des travaux de mise en conformité.

29. Dettes commerciales et autres dettes courantes

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Autres	56 483	57 277
<i>Fournisseurs</i>	21 359	20 523
<i>Locataires</i>	10 156	16 012
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	24 967	20 741
Dettes commerciales et autres dettes courantes	56 483	57 277

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 2015, un montant de 14,1 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2015.

30. Autres passifs courants

Cette rubrique reprend principalement une dette de 2,5 millions € dans le cadre d'une convention liée à l'impact d'un projet d'investissement sur des engagements contractuels existants et les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

31. Comptes de régularisation – passif

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Revenus immobiliers perçus d'avance	23 987	13 728
Intérêts et autres charges financières courus non échus	8 228	7 916
Autres	6	15
Comptes de régularisation	32 221	21 659

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. Auparavant, les acomptes reçus relatifs aux loyers étaient comptabilisés en acomptes reçus au passif du bilan dans la rubrique « Dettes commerciales »;

- les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en avril 2011 (4,9 millions €), sur les autres financements à taux fixes (1,9 million €), et sur les instruments financiers de couverture (0,5 million €).

32. 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 2 du rapport de gestion.

A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer aux pages 31 et 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 :

31.12.15 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	54 809	52 110	4	2 694	1
F. Créances de location-financement	1 664	-	-	1 638	25
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	1 814	420	48	1 347	-
C. Créances de location-financement	131	-	-	131	-
D. Créances commerciales	21 226	742	10 737	9 747	-
E. Autres actifs courants	1 681	-	1 681	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	215	214	-	-	1
Total actifs financiers	81 541	53 486	12 470	15 557	27

31.12.14 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	21 461	17 415	4	4 041	1
F. Créances de location-financement	1 794	-	-	1 769	25
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	1 740	392	-	1 347	1
C. Créances de location-financement	128	-	-	128	-
D. Créances commerciales	20 529	670	9 351	10 508	-
E. Autres actifs courants	3 044	-	1 681	1 363	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	82	82	-	-	1
Total actifs financiers	48 778	18 558	11 036	19 157	27

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 €)		31.12.15	31.12.14
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	14 817	15 781
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	1 749	1 960
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	26 263	27 219
Garanties reçues sur acquisitions	Garanties bancaires	16 000	16 000
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		58 829	60 959

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	4 210	737	420	15 838	21 204
Clients douteux	1 674	94	1	-	1 769
Provisions sur clients douteux	-1 651	-94	-1	-	-1 746
Au 31.12.15	4 232 ¹	737	420	15 838	21 226
Créances non douteuses	1 902	1 390	1 101	16 090	20 483
Clients douteux	1 231	-	714	-	1 945
Provisions sur clients douteux	-1 231	-	-667	-	-1 898
Au 31.12.14	1 902 ¹	1 390	1 147	16 090	20 529

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance a été mis en place. À la fin de l'année 2015, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 384.712 € durant l'exercice 2015 (contre 830.584 € en 2014) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 434.524 € en 2015 (contre 379.450 € en 2014).

B. Risques liés aux financements, aux instruments financiers de couverture et à leur valorisation

Le lecteur est invité à se référer :

- à la page 51 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 et ;
- à la page 6 du rapport de gestion pour prendre connaissance de l'analyse de sensibilité du résultat lié aux variations des taux d'intérêt.

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Dettes à taux flottants	173 125	87 326
<i>Lignes bilatérales</i>	128 312	87 326
<i>EUPP</i>	44 813	-
Dettes à taux fixes	484 486	444 975
<i>USPP</i>	182 809	164 579
<i>Émissions obligataires</i>	161 910	161 842
<i>Cession de créances futures</i>	80 767	88 554
<i>EUPP</i>	59 000	30 000
Garanties reçues	1 749	1 960
B. Dettes financières non courantes	659 360	534 261
Dettes à taux flottants	459 586	399 517
<i>Lignes bilatérales</i>	65 836	26 017
<i>Billets de trésorerie</i>	393 750	373 500
Dettes à taux fixes	4 962	114 784
<i>Cession de créances futures</i>	4 962	4 746
<i>Émissions obligataires</i>	-	110 038
B. Dettes financières courantes	464 547	514 301
Total endettement financier	1 123 907	1 048 562

Dans le courant de l'année 2015, Befimmo a mis en place une ligne bilatérale auprès d'une institution bancaire pour un montant de 30 millions € et a également renégocié les conditions juridiques et financières de lignes bilatérales auprès de trois institutions bancaires pour un montant global de 415 millions €. Elle a également réalisé, courant 2015, des placements privés européen de dette d'un montant global de 74 millions €. En outre, le montant maximum du programme de billets de trésorerie a été augmenté à 600 millions €.

À périmètre constant, en tenant compte du financement progressif du projet Gateway et de la renégociation d'une ligne bilatérale pour un montant de 100 millions € réalisée début 2016, la Société a couvert ses besoins de financements jusqu'à la fin du premier trimestre de 2017.

Au 31 décembre 2015, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués² de :

- différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 838 millions €, avec pour échéances septembre/novembre/décembre 2016 (198 millions €), décembre 2017 (75 millions €), mars 2018 (50 millions €) et janvier/juillet/novembre 2019 (250 millions €), septembre/décembre 2020 (230 millions €) et juin 2021 (35 millions €);
- un emprunt obligataire émis en avril 2011 pour un montant de 162 millions € et une durée de 6 ans ;
- 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 €) ;

1. Montant principalement dû par les institutions publiques.

2. Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt et de reconstitution du pair comptable.

- des placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 59 millions € dont 15 millions € échéant en 2018, 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, et 19 millions € échéant en 2025;
- un placement privé obligataire européen à taux variable en € pour un montant total de 45 millions €, échéant en avril 2022 ;
- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 85,7 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 SA.

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 393,75 millions € au 31 décembre 2015. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en pages 52 et 53, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2015):

	DEVISE		€		Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt					
CAP acheté	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	1,00%	févr. 2013	févr. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 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 ³ 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 ³ 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 ³ 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	jan. 2024	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			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
Payer's IRS	2	Forward			30	0,12%	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 ⁴	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

3. 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).

4. 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 2015, le ratio de couverture s'élève à 77,20%. Considérant les instruments de couverture actifs à partir de la première semaine de janvier 2016, le hedge ratio s'élève à 96,9%.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2014 est présentée ci-dessous.

	DEVISE		€		Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt					
CAP acheté	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	1,00%	févr. 2013	févr. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 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			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
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			35	2,04%	sept. 2011	mars 2015	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	juil. 2014	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			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			40	2,84%	jan. 2016	jan. 2021	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS	2	Forward	75 USD	4,83%	56	4,54%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	4,53%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS	2	Forward	90 USD	5,05%	67	4,77%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

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 7 - *Instruments financiers : Informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2015 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 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).

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.

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

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2015	
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	542	-1 698
Forward	2	13 681	-13 471
CCS	2	35 756	-
		49 979	-15 169

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2014	
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	258	-1 548
Forward	2	10 032	-21 975
CCS	2	4 994	-
		15 284	-23 523

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 ² (en milliers €)	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat		I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	50 838	15 374	15 346	24 295
Compensation exécutoire	-15 346	-14 639	-15 346	-14 639
Montants nets	35 492	735	-	9 657

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.

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 31.12.15	-8 240	24 986	18 205	- 142	34 809
Exercice 31.12.14	-4 688	493	-4 045	-	-8 240

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

- l'acquisition de sept IRS pour un montant notionnel total de 175 millions € couvrant les périodes de janvier 2016 à janvier 2024 (75 millions €), à juillet 2024 (50 millions €) et à avril 2025 (50 millions €) ; le taux moyen des IRS s'élève à 0,4872% ;
- l'acquisition de deux CAP à respectivement 0,50% (30 millions €) et 0,85% (25 millions €) couvrant une période de 5 années démarrant en juillet 2015 ;
- l'acquisition d'un COLLAR à (0,5475% - 1,15%) (20 millions €) couvrant une période de 6 années démarrant en janvier 2016 ;
- la prolongation de deux IRS existants de 7 et 8 années complémentaires (pour un notionnel total de 50 millions €) dont l'échéance initiale était prévue fin 2017.

En outre, au cours de l'exercice 2015, Befimmo a restructuré plusieurs IRS (portant sur un notionnel total de 140 millions €) ainsi que ses Cross Currency Swaps (portant sur un notionnel total de 150 millions €) en plaçant leurs niveaux de couverture aux taux de marché.

2. Les montants 50.838 mille € et 15.346 mille € s'entendent hors CVA/DVA.

Début 2016, Befimmo a mis en place deux IRS portant sur un notionnel de 55 millions € avec une maturité à fin 2025.

C. Risque de liquidité financière

Le lecteur est invité à se référer à la page 7 du rapport de gestion pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne (pondérée) résiduelle des financements de Befimmo s'élève à 3,99 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.15)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	659 360	-	523 839	135 521
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	464 547	464 547	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33 126	33 126	-	-
E. Autres passifs courants	4 920	4 920	-	-
Total passifs financiers	1 161 954	502 594	523 839	135 521

PASSIF (31.12.14)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	534 261	-	389 208	145 052
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	514 301	514 301	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	37 786	37 786	-	-
E. Autres passifs courants	4 607	4 607	-	-
Total passifs financiers	1 090 956	556 695	389 208	145 052

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, à l'exception du retail bond appartenant au niveau 1.

33. Avantages du personnel

G4-EC2

G4-EC3

Au 31 décembre 2015, le personnel de Befimmo bénéficie d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite, calculée sur la base de la dernière rémunération et de l'ancienneté, et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Le régime de pension est financé par des dotations payées au fonds de pension AG Real Estate OFP ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe. Le plan prévoit le versement de cotisations par les participants au-delà d'un certain niveau de salaire.

Le régime de pension mis en place 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.

Au courant de l'exercice 2015, les modifications suivantes ont été apportées au régime de pension complémentaire de la société :

- 1) les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 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 d'une nouvelle assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016. Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales.
- 2) Les nouveaux collaborateurs, engagés à partir du 1^{er} janvier 2016, ne peuvent bénéficier que de la nouvelle assurance-groupe du type cotisations définies. Conformément à la législation belge, les régimes de pensions de type cotisations définies sont assujettis à un taux de rendement minimum à garantir par l'employeur (1,75% pour 2016).
- 3) 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. Les actifs du nouveau plan à cotisations définies sont gérés par cette même compagnie d'assurance.

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 2013 (retraité IAS 19R)	7 027	-7 060	- 34	34	0
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	752	0	752		752
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	0	0	0		0
Règlement (gain)/perte	0	0	0		0
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	270	- 260	11		11
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 022	-260	762		762
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques			0		0
Changements des hypothèses financières	1 028		1 028		1 028
Ajustements liés à l'expérience	- 113		- 113		- 113
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 350	- 350		- 350
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 34	- 34
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	914	- 350	564	- 34	530
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	1 936	- 610	1 327	- 34	1 293
Cotisations effectués par l'employé	47	- 47	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 881	- 881		- 881
Prestations servies des actifs du régime	- 204	204	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					0
Flux de trésorerie	- 156	- 725	- 881		- 881
Au 31 décembre 2014	8 807	-8 395	412	0	412
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 081		1 081		1 081
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	- 398		- 398		- 398
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	197	- 177	21		21
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	880	- 177	703		703
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	- 549		- 549		- 549
Ajustements liés à l'expérience	- 95		- 95		- 95
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		129	129		129
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'	- 644	129	- 516	384	- 131
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	235	- 48	187	384	572
Cotisations effectués par l'employé	60	- 60	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 984	- 984		- 984
Prestations servies des actifs du régime	- 150	150	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					0
Flux de trésorerie	- 90	- 894	- 984		- 984
Au 31 décembre 2015	8 953	-9 337	- 384	384	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 2015 est de 3,41%, calculé en pondérant les taux de rendement sur le fonds de pension et sur l'assurance de groupe. Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- a) Assurance de groupe (branche 21) : 2.718 milliers €
- b) Fonds de pension : 6.619 milliers € dont 31% sont investis en actions, 56% en obligations, 13% en cash et autres placements.

La durée des obligations de pension pour les participants actifs au plan est de 23 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 677 milliers €. Pour l'exercice 2014, celui-ci était positif à hauteur de 610 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.15	31.12.14
Taux d'actualisation	2,25%	2,00%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	2,25%	2,00%
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 2016 sont estimées à 1.491 mille €.

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%	Diminution de 10,85%
Taux d'actualisation	-0,50%	Augmentation de 12,25%
Taux d'inflation	0,50%	Augmentation de 12,00%
Taux d'inflation	-0,50%	Diminution de 10,75%
Taux de croissance de salaires	0,50%	Augmentation de 9,90%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	Diminution de 10,15%
Espérance de vie	+ 1 an	Augmentation de 3,95%

34. 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 2,5%² pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure 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.

A. Valorisation à la juste valeur au 31 décembre 2015

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	2 230 420	2 230 420
Bruxelles centre (CBD)	1 226 002	1 226 002
Bruxelles décentralisé	91 849	91 849
Bruxelles périphérie	144 703	144 703
Flandre	493 163	493 163
Wallonie	187 882	187 882
Luxembourg ville	86 820	86 820
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	157 386	157 386
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 387 806	2 387 806

2. Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

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 2014	2 285 235
Profits/pertes enregistrés en compte de résultats	
- réalisés :	967
- non réalisés :	10 984
Investissements	22 592
Acquisitions	75 430
Cessions	- 6 918
Transferts de niveaux	-
Balance de clôture au 31 décembre 2015	2 388 290

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 31.12.15 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenne pondérée)
Bruxelles centre (CBD)	1 226 002	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	138 €/m ² - 317 €/m ²	(184 €/m ²)
			Taux d'actualisation	1,00% - 7,00%	(1,53%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,00% - 7,95%	(5,65%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	155 €/m ² - 275 €/m ²	(195 €/m ²)
			Taux de capitalisation	4,90% - 6,09%	(5,04%)
			Bruxelles décentralisé	91 849	Actualisation des cash-flows
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	-	-		
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-		
	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m ² - 150 €/m ²	(133 €/m ²)		
Taux de capitalisation	6,05% - 12,20%	(6,55%)			
Bruxelles périphérie	144 703	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	(105 €/m ²)
			Taux de capitalisation	6,60% - 9,00%	(7,56%)
			Flandre	493 163	Actualisation des cash-flows
Taux d'actualisation	1,00% - 3,29%	(1,61%)			
Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,24% - 7,00%	(6,47%)			
Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m ² - 115 €/m ²			(108 €/m ²)
	Taux de capitalisation	5,10% - 10,00%			(5,29%)
	Wallonie	187 882			Actualisation des cash-flows
Taux d'actualisation			1,00% - 1,80%	(1,58%)	
Taux de capitalisation de la valeur résiduelle			7,00% - 8,00%	(7,20%)	
Méthode de capitalisation			Loyer annuel / valeur locative	60 €/m ² - 75 €/m ²	(68 €/m ²)
			Taux de capitalisation	8,50% - 9,50%	(8,90%)
			Luxembourg	86 820	Actualisation des cash-flows
Taux d'actualisation	-	-			
Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-			
Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-			(396 €/m ²)
	Taux de capitalisation	-			(5,75%)
	Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	157 386			Actualisation des cash-flows
Loyer annuel			165 €/m ² - 265 €/m ²	(194 €/m ²)	
Taux de capitalisation			4,05% - 5,60%	(4,85%)	
Méthode de capitalisation			Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux		
			Loyer annuel	165 €/m ² - 265 €/m ²	(194 €/m ²)
			Taux de capitalisation	4,05% - 5,60%	(4,85%)
TOTAL juste valeur au 31.12.15	2 387 806				

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 +94,8 millions € et -95,7 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 -190,4 millions € et +224,2 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 aux contrôles du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Befimmo.

35. Engagements

35.1. Engagements vis-à-vis de tiers

35.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble Poelaert, à mettre à la disposition du preneur, à dater du neuvième anniversaire de la prise de cours de la location, un montant d'un million € destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

Befimmo est par ailleurs engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble AMCA, à mettre à la disposition du preneur chaque année un montant annuel de 110.000 € HTVA destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

35.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

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.

35.1.3. Engagement d'acquérir

Beway SA est engagée vis-à-vis de la société momentanée Codic Immo, d'acquérir les constructions de l'immeuble Gateway situé à Zaventem au fur et à mesure du développement de celui-ci et à en payer le solde lors de la réception provisoire du bâtiment prévue au quatrième trimestre de 2016. L'acquisition représente un investissement total de l'ordre de 140 millions € dont 75,4 millions € ont déjà été comptabilisés.

35.1.4. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 11,8 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Brederode 9/Namur 48, Blue Tower, Guimard et Media.

Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 1,2 million € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à la Tour Paradis (nouveau Centre des Finances) et au projet WTC Tour IV.

Engagements contractés par Befimmo Property Services :

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. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 5 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

35.1.5. 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.

35.1.6 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.

35.1.7 Autres engagements

En vertu des accords intervenus en 2012 entre Aedifica et la SA Blue Tower Louise, Befimmo a pris un certain nombre d'engagements vis-à-vis de Aedifica dont notamment l'engagement de réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower afin de permettre à Aedifica de réaliser son projet de construction d'un immeuble résidentiel. Pour couvrir ses engagements, Befimmo a constitué une garantie de 2.131 milliers € TVAC (sous forme d'un escrow account) en faveur d'Aedifica.

Befimmo et Fedimmo sont également 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.

Dans le cadre d'un concours international privé d'appel à projets pour le développement d'une parcelle de terrain située à Liège (Paradis Express), Fedimmo est engagée à indemniser certains participants au concours à hauteur d'un montant maximum de 75.000 € si le projet ne se réalisait pas.

35.2. 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 (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe). 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 Pavillon dans le portefeuille de Befimmo et de quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo : avenue des Arts, rue du Gouvernement Provisoire et rue Lambermont à Bruxelles et Majoor Vandammestraat à Knokke.

35.3. Garanties émises

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Garanties sur travaux d'investissement	102 052	10 562
Garantie bancaire		
Garanties émises à la clôture de l'exercice	102 052	10 562

Dans le cadre de la construction du nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège, Fedimmo a émis deux garanties. La première, 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. La seconde, d'un montant de 5,1 millions €, au profit de la ville de Liège, afin de garantir la bonne exécution de la totalité des travaux et charges d'urbanisme imposés dans le cadre du permis unique délivré pour la réalisation du nouveau bâtiment.

Dans le cadre de l'acquisition du projet Gateway en état de futur achèvement, une garantie bancaire a été émise par la Société en faveur de la société momentanée Codic Immobilier pour couvrir le paiement du solde des constructions (TVAC). Le montant de la garantie se réduit à due concurrence des paiements effectués et s'élève, au 31 décembre 2015, à 94,2 millions €.

36. Transactions avec des parties liées

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des Dirigeants effectifs de Befimmo SA.

EXERCICE 31.12.15 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
SPRL Alain Devos (jusqu'au 28 avril 2015) / Alain Devos (à partir du 28 avril 2015)	143 000	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten	83 000	
Sophie Goblet	75 000	
Sophie Malarme-Lecloux (nommée le 28 avril 2015)	45 000	
Benoît Godts	82 500	
Roude BVBA (jusqu'au 28 avril 2015) / Jacques Rousseaux (à partir du 28 avril 2015)	80 000	
Marc VH-Consult BVBA, représentée par Marcus Van Heddeghem (fin de mandat le 28 avril 2015)	12 500	
SPRL Etienne Dewulf (jusqu'au 28 avril 2015) / Etienne Dewulf (à partir du 28 avril 2015)	94 000	
Guy Van Wymersch-Moons	62 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper	60 000	
Hugues Delpire	93 000	
Administrateur délégué - SPRLu BDB Management (jusqu'au 28 avril 2015) / Benoît De Blicck (à partir du 28 avril 2015)	726 059	48 933
<i>dont variable</i>	225 000	
Autres Dirigeants effectifs	1 227 878	215 157
<i>dont variable</i>	283 308	
Total	2 784 437	264 090

EXERCICE 31.12.14 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Arcade Consult BVBA, représentée par André Sougné (fin de mandat le 29 avril 2014)	15 000	
Hugues Delpire	69 500	
SPRL Alain Devos, représentée par Alain Devos	121 250	
Benoît Godts	64 500	
Roude BVBA, représentée par Jacques Rousseaux	72 500	
Marc VH-Consult BVBA, représentée par Marcus Van Heddeghem	63 500	
SPRL Etienne Dewulf, représentée par Etienne Dewulf	76 000	
Sophie Goblet	55 000	
Guy Van Wymersch-Moons	52 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper (nommée le 29 avril 2014)	40 000	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten (nommée le 29 avril 2014)	50 500	
Administrateur délégué - SPRLu BDB Management, représentée par Benoît De Blicck	715 000	
<i>dont variable</i>	200 000	
Autres Dirigeants effectifs	989 012	154 077
<i>dont variable</i>	248 852	
Total	2 384 262	154 077

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

Les relations avec les entités d'AG Insurance sont décrites dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2014 et 2015.

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 sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2015

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces états consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière clôturée le 31 décembre 2015, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé de la situation financière s'élève à 2.500.234 (000) EUR et le résultat net (part du groupe) de l'exercice s'élève à 97.927 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de Befimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2015, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 25 mars 2016

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(EN MILLIERS €)

	31.12.15	31.12.14
I. (+) Revenus locatifs	87 856	88 698
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 536	- 945
RÉSULTAT LOCATIF NET	87 319	87 753
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 328	6 686
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20 689	18 067
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-19 510	-17 641
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	607	212
RÉSULTAT IMMOBILIER	95 433	95 078
IX. (-) Frais techniques	-7 560	-8 371
X. (-) Frais commerciaux	- 786	- 975
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-5 005	-3 814
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 645	-1 485
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 382	-2 820
(+/-) Charges immobilières	-16 378	-17 463
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	79 054	77 614
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-6 179	-8 492
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 286	1 472
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	72 589	70 594
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 4	-
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26 720	-11 507
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	45 864	59 088
XX. (+) Revenus financiers	40 804	33 579
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-23 212	-25 334
XXII. (-) Autres charges financières	-3 124	-2 604
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	38 581	4 998
(+/-) Résultat financier	53 049	10 638
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	98 913	69 726
XXIV. (-) Impôts des sociétés	-1 018	- 858
(+/-) Impôts	-1 018	- 858
RÉSULTAT NET	97 895	68 868
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	4,41	3,19
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	131	- 530
RÉSULTAT GLOBAL	98 026	68 338

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

BILAN STATUTAIRE (EN MILLIERS €)

ACTIF	31.12.15	31.12.14
I. Actifs non courants	2 301 571	2 241 487
C. Immeubles de placement	1 360 170	1 375 860
D. Autres immobilisations corporelles	696	543
E. Actifs financiers non courants	940 705	865 084
II. Actifs courants	140 746	51 240
B. Actifs financiers courants	114 625	32 288
D. Créances commerciales	18 833	12 157
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 681	3 050
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	117	38
G. Comptes de régularisation	5 489	3 706
TOTAL DE L'ACTIF	2 442 317	2 292 727
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.15	31.12.14
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 265 263	1 195 448
A. Capital	323 661	319 066
B. Primes d'émission	702 548	688 688
C. Réserves	198 497	175 066
D. Résultat net de l'exercice	40 557	12 628
PASSIFS	1 177 054	1 097 278
I. Passifs non courants	633 965	514 644
B. Dettes financières non courantes	618 796	491 282
a. Établissements de crédit	168 903	132 969
c. Autres	449 893	358 313
<i>Émissions obligataires</i>	161 910	161 842
<i>USPP</i>	182 809	164 579
<i>EUPP</i>	103 813	30 000
<i>Garanties reçues</i>	1 362	1 892
C. Autres passifs financiers non courants	15 169	23 362
II. Passifs courants	543 089	582 634
A. Provisions	2 160	2 600
B. Dettes financières courantes	470 663	513 006
a. Établissements de crédit	68 063	28 147
c. Autres	402 600	484 860
<i>Billets de trésorerie</i>	393 750	373 500
<i>Émissions obligataires</i>	-	110 038
<i>Autres</i>	8 850	1 321
C. Autres passifs financiers courants	-	161
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	38 575	43 810
b. Autres	38 575	43 810
E. Autres passifs courants	2 000	1 842
F. Comptes de régularisation	29 690	21 214
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 442 317	2 292 727

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES

Le lecteur est invité à se référer à la page 56 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 2015 se présente comme suit :

(en milliers €)	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 (+/-)	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.14 (Avant affectation du résultat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	175 066	1 295	106 710	- 33 609
Affectation du résultat 2014 aux réserves					12 628		- 11 507	- 995
Solde de dividende de l'exercice 2014					- 19 039			
CAPITAUX PROPRES au 31.12.14 (Après affectation du résultat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	168 655	1 295	95 203	- 34 604
Placement privé d'actions propres du 30 novembre 2015	- 403		- 403		29 711			
Acompte sur dividende de l'exercice 2015								
Augmentation de capital suite à l'acompte sur dividende optionnel	4 998	5 051	- 54	13 859				
Autres éléments du résultat global					131			
CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Avant affectation du résultat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	198 497	1 295	95 203	- 34 604
Affectation du résultat 2015 aux réserves ¹					40 557		23 153	599
Solde de dividende de l'exercice 2015 ¹					- 19 798			
CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Après affectation du résultat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	219 255	1 295	118 356	- 34 004

1. Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2016.

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 (+/-)	h. Réserve pour actions propres (-)	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
- 9 039	- 27 447	- 243	19 818	117 580	12 628	1 195 448
- 1 962				27 092		
				- 19 039		
- 11 001	- 27 447	- 243	19 818	125 633	-	
	27 447			2 264		
					- 57 338	
		131				
- 11 001	-	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
9 127				7 677		
				- 19 798		
- 1 873	-	- 112	19 818	115 776	-	

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 €)		31.12.15
ACTIF NET		1 265 263
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	334 464
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	643 790 ¹
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	118 356 ²
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 34 004
(+/-)	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	- 1 873 ³
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 112
(+)	Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
(+)	Réserve légale	1 295
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		1 065 549
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE		199 713
Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)		31.12.15
RÉSULTAT NET		97 895
(+)	Amortissements	275
(+)	Réductions de valeur	366
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 435
(+/-)	Autres éléments non monétaires	-17 316
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	4
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	6 345 ³
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		87 135
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice	- 4
(-)	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	-
(+)	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)		- 4
TOTAL (A+B) X 80%		69 704
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)		-
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		69 704

1. Le montant de 643.790 mille € repris dans le calcul de l'article 617 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.758 mille € 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.

TABLE DES MATIÈRES

202	Identification
204	Capital social
205	Identité du fondateur de Befimmo SA
205	Statuts de Befimmo SA
205	Société Anonyme
205	Identité et qualifications des experts immobiliers
206	Structure du groupe
206	La SIR publique
207	La SIR institutionnelle
207	Profil type de l'investisseur
207	Déclarations

RENSEIGNEMENTS G4-7 GÉNÉRAUX

IDENTIFICATION

G4-3

G4-5

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 Raucq, 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 Raucq.

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 15 décembre 2015. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : www.befimmo.be/fr/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 : www.befimmo.be/fr/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 2015, le capital social s'élève à 334.464.491,53 €.

Il est représenté par 23.021.293 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

Capital autorisé

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de 253.194.780,59 €.

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 5 juillet 2011. 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 2015, le solde du capital autorisé s'élève à 179.605.044,32 €.

La Société a l'intention de soumettre, à sa prochaine Assemblée générale extraordinaire, le renouvellement du capital autorisé (article 7 des statuts) et de l'autorisation de procéder au rachat, à la prise en gage et à l'aliénation d'actions propres (articles 11.1 et 11.2 des statuts) pour une nouvelle période de 5 ans.

Modifications du capital depuis le 31.12.2011

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2011.

L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 50 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 31 décembre 2011	264 061 592,80	18 175 440
Au 3 octobre 2012	272 690 074,09	18 769 341
Au 19 décembre 2012	277 794 918,53	19 120 709
Au 31 décembre 2012	277 794 918,53	19 120 709
Au 10 juillet 2013	307 389 978,39	21 157 746
Au 6 septembre 2013	315 069 953,06	21 686 361
Au 18 décembre 2013	320 537 602,80	22 062 701
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

Structure de l'actionariat

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	2 393 476	10.02.2015	10,4%
AXA Belgium SA	2 467 295	15.12.2015	10,7%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	17 496 392	15.12.2015	76,0%
Total	23 021 293		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.

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 statuts¹ 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 : www.befimmo.be/fr/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 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meirfree, 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 IMMOBILIERS

Pour l'exercice 2015, Befimmo SA a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et CBRE (représenté par M. Pierre van der Vaeren - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). Jones Lang LaSalle assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

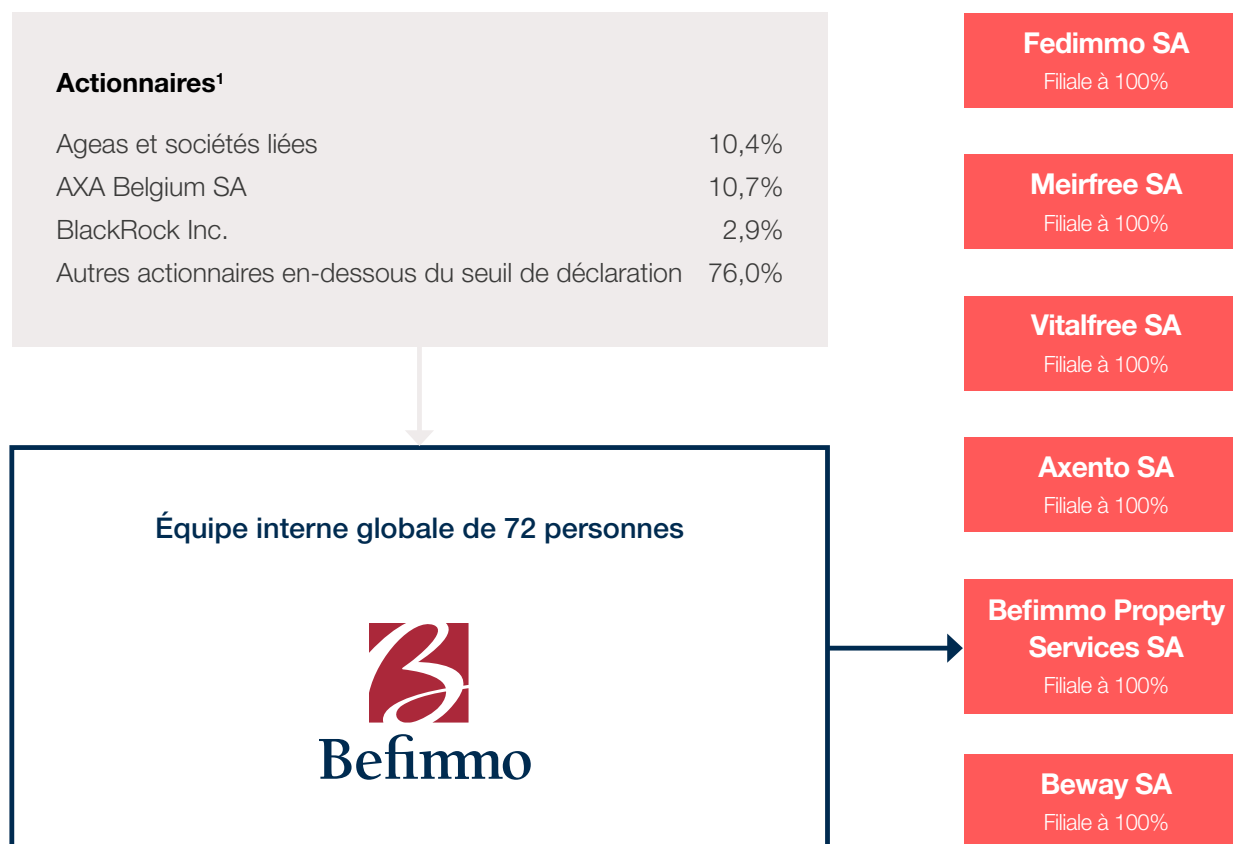
L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission court du 1^{er} janvier 2015, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2017.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Befimmo a également deux experts de réserve : DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans - chaussée de la Hulpe 166, 1170 Bruxelles) et PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

1. L'annexe II de ce Rapport reprend des extraits de statuts.

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 mobilier libératoire de 27% retenu lors du paiement du dividende.

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

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

Les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 16,995% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées (16,5% majorés de 3% de cotisation complémentaire de crise).

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);
- contrôle conjoint ou exclusif 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'actionnariat peut être consultée ci-avant.

DÉCLARATIONS

Personnes responsables

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 impliqués 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 141 du présent Rapport ;

- que les Administrateurs ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Benoît Godts (998 actions), M. Guy Van Wymersch-Moons (155 actions), M. Jacques Rousseaux (247 actions), et M. Benoît De Blicck (1.473 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 tiers

Les experts immobiliers Jones Lang LaSalle et CBRE ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrés dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 25 mars 2016 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2015, de son rapport sur les perspectives du 25 mars 2016 et de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 14 mars 2016.

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts Jones Lang LaSalle 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.

Information financière historique reprise par référence

Les Rapports Financiers Annuels des cinq dernières années comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels peuvent être consultés sur le site internet de la Société : www.befimmo.be.

Les Rapports Financiers Annuels relatifs aux deux exercices précédents sont incorporés par référence.

Document d'enregistrement

Le Rapport Financier Annuel 2015 est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006. Ce Rapport a été approuvé le 22 mars 2016 par la FSMA conformément à l'article 23 de la loi du 16 juin 2006.

TABLE DES MATIÈRES

- 210 Annexe I : Glossaire
- 216 Annexe II : Extraits des statuts (coordonnés au 15 décembre 2015)
- 226 Annexe III : Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2016
- 237 Annexe IV : Tableaux de performances énergétiques et environnementales

ANNEXES

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 7 décembre 2010

Arrêté royal relatif aux Sicafi.

Arrêté royal du 13 juillet 2014

Arrêté royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

BeAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

Break

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

BREEAM est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. 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

Un CAP est un 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)

Les quartiers d'affaires au centre de Bruxelles, comprenant les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Midi et Nord.

CCS (Cross Currency Swap)

Un CCS est un 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)

Le CDP est une 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\$ 95 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

Un COLLAR est une 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.

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.

Durée moyenne pondérée (des baux)

Durée moyenne pondérée des baux est la somme des (loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail) divisée par le loyer total en cours du portefeuille.

EIRIS

EIRIS est un leader mondial de l'analyse environnementale, sociale et de gouvernance des entreprises.

EPRA

Forte de plus de 200 membres actifs, l'EPRA (European Public Real Estate Association – www.epra.com) est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers.

EPRA earnings

L'EPRA earnings est défini par l'association EPRA comme « Recurring earnings from core operational activities ». Il correspond globalement au cash-flow récurrent de la Société.

EPRA NAREIT/Europe

EPRA, en collaboration avec FTSE et NAREIT fournit un benchmark de l'immobilier coté global. L'indice FTSE EPRA/NAREIT est divisé en 8 secteurs qui couvrent les plus grands marchés d'investissements globaux. L'indice EPRA NAREIT/Europe reprend l'immobilier coté en Europe.

Ex-date

Date de détachement du coupon.

FLOOR

Un FLOOR est un 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)

Le pourcentage des actions détenues 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)

L'autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

GRESB est une 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.

Hinterland économique

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.

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRR (Internal Rate of Return)

L'IRR est le return en base annuelle, soit un taux de rentabilité interne.

IRS (Interest Rate Swap)

Un IRS, ou 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

La norme internationale de gestion environnementale ISO 14001 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 s'obtient par la déduction de la « valeur d'investissement » d'une moyenne des frais de transactions établie par des experts immobiliers indépendants. Celle-ci correspond à (i) 2,5%¹ pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions € et à (ii) 10% (Flandre) ou à 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « juste valeur » des immeubles de placement.

KPI (Key Performance Indicator/indicateur clé de performance)

Les indicateurs-clés de performance sont des chiffres utilisés pour mesurer les progrès réalisés par une entreprise dans la mise en œuvre de ses principaux objectifs.

Loi du 6 avril 2010

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

Loi du 20 décembre 2010

Loi concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

Loi du 12 mai 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Loyer en cours

Loyer en cours à la date de clôture, augmentée du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par les experts immobiliers.

LTV (Loan-to-Value)

$LTV = [(dettes\ financières\ nominales - trésorerie) / juste\ valeur\ du\ portefeuille]$.

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités).

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)

Cet indice, issu de la Directive européenne 2002/91/CE, exprime 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.).

1. Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

Pourcentage de distribution (Pay-out ratio)

Le pourcentage de distribution est calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

Précompte mobilier

Les 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

Le 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

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

La date d'arrêté (record date) est la date 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 Etats-Unis.

Rendement brut

Le rendement brut est égal au dividende brut divisé par le cours de bourse à la date de clôture de l'exercice.

Résultat net

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

Résultat net courant

EPRA earnings + résultat sur vente d'immeubles.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (Système de Gestion Environnementale)

Un SGE est un cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en œuvre 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 un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

Take-up

Prise en occupation d'espaces locatifs.

Taux de réversion des loyers

Taux de réversion des loyers = $1 - [(\text{loyer en cours} + \text{la valeur locative estimée des surfaces inoccupées}) / \text{la valeur locative estimée des surfaces totales}]$.

Taux d'occupation

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be/fr/home/).

Valeur d'investissement

La valeur d'investissement est 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)

La valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

Vélocité

La vélocité est un indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et est 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.

Vigeo

Fondé en 2002, Vigeo s'est imposé comme le premier expert européen de l'analyse, de la notation et de l'audit-conseil des organisations, s'agissant de leurs démarches, pratiques et résultats liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance « ESG ». Pour plus d'informations, consultez le site www.vigeo.com.

ANNEXE II : EXTRAITS DES STATUTS (COORDONNES AU 15 DECEMBRE 2015)

Titre premier : caractère de la société – dénomination – associés – siège social – durée – objet

Article 1 : caractère - dénomination

La société revêt la forme juridique d'une société anonyme.

Sa dénomination sociale est "BEFIMMO".

La société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination sociale de la société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la société contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« arrêté royal SIR ») (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

La société est une société faisant publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

Article 2 : siège social

Le siège social est fixé à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1945.

Le siège social peut être transféré en tout endroit de Belgique par simple décision du conseil d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du conseil d'administration être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera belge.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des succursales et des bureaux tant en Belgique qu'à l'étranger.

Article 3 : durée

3.1. La société a été constituée par acte dressé le 30 août 1995 pour une durée indéterminée.

3.2. Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi, la société pourra être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts et conformément aux prescriptions de l'article 44 des statuts.

Article 4 : objet

4.1. 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 :

- i. 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 ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. 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 ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les actions de sicafi publiques ;
- vii. 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 ;
- viii. 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 ;
- ix. 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 ») ;

- x. 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.

- 4.2. A 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.

- 4.3. 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).
- 4.4. 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.

Article 5 : interdictions

- 5.1. La société ne peut agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR.

- 5.2. Sans préjudice à l'article 4.3 des statuts et à l'exception (a) de l'octroi par la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice d'une filiale et (b) de l'octroi par une filiale de la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la société ou d'une autre filiale de celle-ci, la société et ses filiales ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession des biens immobiliers pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

- 5.3. La société ne peut :

- a. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
- b. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;
- c. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

- 5.4. La société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe.

Le montant total couvert par ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la société et ses filiales. Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société ou une filiale de celle-ci, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

Titre deux : capital social

Article 6 : capital

Le capital est fixé à trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 EUR). Il est représenté par vingt-trois millions vingt et un mille deux cent nonante-trois (23.021.293) actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 23.021.293, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées.

Article 7 : 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 deux cent cinquante-trois millions cent nonante-quatre mille sept cent quatre-vingts euros et cinquante-neuf cents (€ 253.194.780,59-). Le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 9 des statuts.

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 de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 juin 2011.

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, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et les présents statuts, conformément à la réglementation SIR. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à un autre titre – pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté par le conseil d'administration, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises par le Code des sociétés pour une réduction de capital par remboursement aux actionnaires ou dispense de libération de leurs apports.

Article 8 : augmentation de capital

- 8.1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560 du Code des sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.
- 8.2. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.
- 8.3. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.
- 8.4. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

Article 9 : augmentation de capital par apport en numéraire

- 9.1. En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

- 1° il porte sur l'entière part des titres nouvellement émis ;
 - 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
 - 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
 - 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.
- 9.2. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, l'article 9.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Article 10 : augmentation de capital par apport en nature - restructuration

- 10.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.
- 10.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.
- 10.3. En outre, et conformément à la réglementation SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :
 - 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
 - 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendriers précédant cette même date.
Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;
 - 3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 10.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
 - 4° le rapport visé au point 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.
- 10.4. L'article 10.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.
- 10.5. L'article 10.3 des statuts est applicable mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées, visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par « date de la convention d'apport », la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

Article 10 bis : augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendriers précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la société Befimmo et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la société Befimmo. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la société Befimmo dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la société.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur la base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société ou des filiales de celle-ci dont l'entière part du capital est détenu directement ou indirectement par la société.

Article 11 : rachat d'actions propres

- 11.1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés.
Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
- 11.2. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le conseil d'administration.
- 11.3. Le conseil d'administration est 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 autorisation étant valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 22 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.
- 11.4. Les facultés et autorisations visées au présent article sont étendues aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci au sens du Code des sociétés.

Article 12 : réduction de capital

La société pourra effectuer des réductions de capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

Titre trois : des titres

Article 13 : nature et forme

- 13.1. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et sous réserve des dispositions particulières de la réglementation SIR, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.
- 13.2. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.
Les actions sont toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale.
- 13.3. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous la forme électronique, dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.
Toute cession entre vifs ou pour cause de mort ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.
- 13.4. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de leur titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.
- 13.5. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

Article 13 bis : seuils

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, outre les seuils légaux, la société prévoit un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

Titre quatre : administration – contrôle

Article 14 : composition du conseil d'administration

- 14.1. La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale et en tout temps révocables par elle et comprend au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.
- 14.2. Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président.
- 14.3. Les administrateurs sont rééligibles.
- 14.4. Le mandat des administrateurs est rémunéré.
- 14.5. En cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.
- 14.6. Les membres du conseil d'administration doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.
- 14.7. Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil, selon les modalités à arrêter par le conseil.
- 14.8. Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.
- 14.9. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Article 15 : pouvoirs du conseil d'administration

- 15.1. Le conseil d'administration 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.
- 15.2. Le conseil d'administration établit les rapports annuel et semestriel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR.
Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers de la société et de ses filiales, conformément à la réglementation SIR.

- 15.3. Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la loi SIR, ainsi que leurs arrêtés d'exécution.
- 15.4. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société.
- Le conseil d'administration peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

Article 16 : délibération du conseil d'administration

- 16.1 Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans les convocations. La personne qui préside la réunion peut désigner le secrétaire de la réunion, administrateur ou non.
- 16.2 Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président ou de deux administrateurs, effectuée 24 heures au moins avant la réunion.
- 16.3 Tout administrateur empêché peut, par écrit, ou tout autre moyen de (télé)communication ayant un support matériel, donner procuration à un autre membre du conseil afin de le représenter à une réunion déterminée. Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre, en plus de sa propre voix, autant de votes qu'il a reçu de procurations.
- 16.4 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.
- 16.5 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.
- 16.6. 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 pourra 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 de l'accord unanime des administrateurs. La signature de ceux-ci sera apposée soit sur un seul document, soit sur des exemplaires multiples de ceux-ci.
- Ces résolutions auront la même validité que si elles avaient été prises lors d'une réunion du conseil, régulièrement convoquée et tenue et porteront la date de la dernière signature apposée par les administrateurs sur le ou les documents susvisés.

Article 17 : procès-verbaux du conseil d'administration

Les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par au moins deux administrateurs ainsi que tous les administrateurs qui en expriment le souhait.

Article 18 : comités consultatifs et comités spécialisés

- 18.1. Le conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs comités dont les membres peuvent être choisis dans ou hors de son sein.
- 18.2 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.

Article 19 : comité de direction

- 19.1 Le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs de gestion à un comité de direction, constitué dans ou hors son sein, sans que cette délégation puisse porter sur la politique générale de la société ou sur l'ensemble des actes réservés au conseil d'administration par la loi ou les statuts.
- 19.2 Le conseil d'administration fixe les attributions, les pouvoirs, les émoluments fixes ou variables, par prélèvement sur les frais généraux, des personnes désignées à ces fins; il les révoque le cas échéant.
- 19.3 Sans préjudice des dispositions transitoires, les membres du comité de direction sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

Article 20 : gestion journalière

- 20.1 Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société ainsi que sa représentation dans le cadre de cette gestion, soit à un ou plusieurs de ses membres, qui porteront ou non le titre d'administrateur délégué, soit à un ou plusieurs mandataires appointés choisis hors de son sein.
- A l'exception des clauses dites de double signature, les restrictions apportées à leurs pouvoirs de représentation pour les besoins de la gestion journalière ne seront pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.
- De même, le ou les délégués à la gestion journalière peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, mais dans les limites de la gestion journalière.
- 20.2 Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doit(ven)t remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

Article 21 : organisation interne et qualité

- 21.1 Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.
- 21.2 Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.
- 21.3 La société est organisée conformément à l'article 17 de la loi SIR.

Article 22 : représentation de la société

- 22.1. La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un notaire et en justice, par :
- soit deux administrateurs agissant conjointement,
 - soit, dans les limites de la gestion journalière, par un délégué à cette gestion.
- 22.2. La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites de leur mandat.
- 22.3. Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration à produire en justice ou ailleurs, et notamment tout extrait à publier aux annexes du Moniteur Belge sont valablement signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

Article 23 : prévention des conflits d'intérêts

- 23.1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires, conformément à la réglementation SIR .
- 23.2. Les personnes visées à l'article 36 de la loi SIR ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses filiales, ou obtenir un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération sur un actif de la société, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.
- 23.3. La société doit préalablement informer la FSMA de toute opération envisagée par la société si une des personnes suivantes se porte directement ou indirectement contrepartie ou obtient un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :
- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
 - les personnes avec lesquelles la société, une de ses filiales, le promoteur et les autres actionnaires d'une filiale sont liés ou ont un lien de participation,
 - le promoteur,
 - les autres actionnaires de toute filiale de la société,
 - les administrateurs, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires : de la société, d'une de ses filiales, du promoteur, des autres actionnaires de toute filiale de la société et d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la société.
- 23.4. L'information relative à une opération visée à l'article 23.3 est immédiatement rendue publique, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à cette opération. Elle est commentée dans le rapport financier annuel et par le commissaire dans son rapport.
- 23.5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :
- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000 euros ;
 - à l'acquisition de valeurs mobilières par la société ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;
 - à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société par les personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR, émises à la suite d'une décision de l'assemblée générale; et
 - aux opérations portant sur les liquidités de la société ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.
- 23.6. En sus des dispositions qui précèdent, les administrateurs doivent se conformer aux articles 523 et 524 du Code des sociétés.

Article 24 : contrôle

- 24.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.
- Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts.
- L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.
- Ce ou ces commissaires contrôle(nt) et certifie(nt) les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirme(nt), le cas échéant, toutes informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.
- 24.2. L'article 141, 2° du Code des sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société immobilière réglementée, conformément à l'article 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR.
- 24.3. Conformément à la réglementation SIR, la FSMA peut se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

Titre cinq : assemblées générales des actionnaires

Article 25 : composition - pouvoirs

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Article 26 : réunions

- 26.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le dernier mardi du mois d'avril, à 10 heures 30.

L'ordre du jour des assemblées générales annuelles comprend au moins l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge aux administrateurs et au commissaire et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

- 26.2. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.
Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/cinquième du capital social.
- 26.3. Les assemblées générales se tiennent au siège social ou à tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 27 : convocations et informations

- 27.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du commissaire.
Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.
- 27.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

Article 28 : admission à l'assemblée

- 28.1. 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.
- 28.2. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

Article 29 : modalités de participation et de vote à l'assemblée

- 29.1. Tout actionnaire peut voter lui-même ou par mandataire.
La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit.
- 29.2. La procuration doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.
- 29.3. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire mis à disposition par la société. Le formulaire de vote par correspondance doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.
- 29.4. Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes, doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 30 : bureau

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration et en cas d'empêchement de celui-ci, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée générale désigné par celle-ci.

Le président désigne le secrétaire.

Le président choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

Article 31 : liste de présence

- 31.1. Un registre désigné par le conseil d'administration mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.
- 31.2. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

Article 32 : droit de vote des actionnaires

- 32.1. Chaque action donne droit à une voix.
- 32.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.
- 32.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

Article 33 : délibérations de l'assemblée générale

- 33.1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.
- 33.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.
- 33.3. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre d'actions représentées à l'assemblée, à la majorité des voix.

Article 34 : procès-verbaux

- 34.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.
- 34.2. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent.

- 34.3. Les informations visées à l'article 34.1 sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale.
- 34.4. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

Titre six : assemblée générale des obligataires

Article 35 : compétences - convocations

L'assemblée générale des obligataires a les compétences déterminées par le Code des sociétés et est convoquée conformément au Code des sociétés.

Article 36 : participation à l'assemblée générale

Les titulaires d'obligations nominatives doivent, trois jours ouvrables au moins, avant la date de l'assemblée générale, informer par un écrit (lettre ou procuration) le conseil d'administration de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre d'obligations pour lesquelles ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'obligations dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans la convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites obligations jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Article 37: tenue de l'assemblée générale – procès-verbaux

L'assemblée générale des obligataires statue aux conditions prévues par le Code des sociétés.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

Article 38 : représentation

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le conseil d'administration peut déterminer la forme des procurations.

Titre sept : écritures sociales – répartition

Article 39 : écritures sociales

- 39.1. L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.
- 39.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et aux dispositions dérogatoires de la réglementation SIR.
- 39.3. La société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des titres de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre de titres, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.
- 39.4. Le conseil d'administration établit un inventaire des biens immobiliers de la société ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

Article 40 : distribution

- 40.1. L'article 616 du Code des sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société ayant le statut d'une société immobilière réglementée de droit belge conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR.
- 40.2. La société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre (i) 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal SIR et (ii) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société tel que visé à l'article 13 de l'arrêté royal SIR.
- 40.3. La société respectera simultanément les obligations de distribution qui lui sont imposées, ou qui viendraient à lui être imposées, par la législation de tout Etat qui lui serait applicable, et notamment les obligations de distribution qui lui seraient imposées, à raison de l'adoption par la société du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée ('SIIC'), conformément à l'article 208 – C du Code général des impôts français au titre de ses opérations réalisées en France.
- 40.4. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.
- 40.5. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.
- 40.6. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.

Article 41: dispositions relatives aux actionnaires à prélèvement

- 41.1. Pour l'application des paragraphes suivants, un 'Actionnaire à Prélèvement' est tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détient directement ou indirectement 10% ou plus des droits aux dividendes versés par la société et dont la situation propre ou celle de ses actionnaires détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement dix pour cent (10%) ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de vingt pour cent (20%) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français (le 'Prélèvement').
- 41.2. En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de dix pour cent (10%) du capital de la société (entendu comme la détention de dix pour cent (10%) ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique (un 'Actionnaire Concerné') devra le notifier à la société et sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra, à bref délai et au plus tard dix jours ouvrables avant la mise en paiement de toute distribution, en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement ne rendent pas la société redevable du Prélèvement. La société pourra solliciter tout justificatif et informations complémentaires ainsi que la position de l'administration fiscale française et retenir, le cas échéant, le paiement de la distribution concernée jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes.

Tout Actionnaire Concerné devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement, en le justifiant comme indiqué ci-dessus en cas de perte de ce statut.

- 41.3. Tout Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de dividendes, réserves, primes ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français d'une ou plusieurs SIIC (une 'SIIC Fille') et où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille, soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'Indemnisation Complémentaire). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

- 41.4. La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière et nonobstant la cession intervenue entre-temps de tout ou partie de ses actions, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement augmenté de toute pénalité et intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'Indemnité).

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

Article 42 : acomptes sur dividendes

Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le conseil d'administration.

Celui-ci peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

Article 43 : mise à disposition des rapports

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du commissaire, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.

Titre huit : dissolution – liquidation

Article 44 : dissolution

- 44.1. En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation est effectuée par les soins du ou des liquidateurs nommés par l'assemblée générale des actionnaires. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur/sa nomination. A défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant en collège, seront considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.

- 44.2. La société est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.

- 44.3 Sous réserve de dispositions contraires dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent des pouvoirs les plus larges à cette fin conférés par le Code des sociétés.
- 44.4 L'assemblée générale des actionnaires détermine le mode de liquidation et, le cas échéant, les émoluments du ou des liquidateurs.
- 44.5 La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.
- 44.6 Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Titre neuf : dispositions générales

Article 45 : élection de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, membre du comité de direction, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Article 46 : compétence judiciaire

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, membres du comité de direction et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

Article 47 : droit commun

- 47.1. Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés, ainsi qu'à la réglementation SIR.
En conséquence, les dispositions de ces lois, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.
- 47.2. Il est précisé, conformément aux articles 11, § 3, et 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR, que les articles 111, 141, 2°, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas.

Titre dix : disposition exceptionnelle

Article 48 : adaptations légales


En cas de modification législative, le conseil d'administration est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Article 49 : dispositions transitoires

- 49.1. Les modifications apportées aux statuts en ce qui concerne les références faites à la réglementation SIR entrent en vigueur à compter de l'entrée en vigueur des dispositions concernées.
- 49.2. Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exercent une fonction d'administrateur ou de membre du comité de direction de la société sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Jusqu'à l'expiration de son mandat, le représentant permanent de la personne morale en question doit disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de ses fonctions.
- 49.3. Aussi longtemps que les administrateurs personnes morales désignées avant le 7 mai 2014 continuent à exercer leurs fonctions, si l'administrateur personne morale révoque son représentant permanent, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.
- 49.4. Les sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exercent une fonction de dirigeant effectif de la société sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Jusqu'à l'expiration de son mandat, le représentant permanent de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle en question doit disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de ses fonctions.

ANNEXE III : PLAN D' ACTIONS RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE 2016








G4-DMA G4-27 G4-50


□□ = 0% □□ = 25% □□ = 50% □□ = 75% □□ = 100%  = OBJECTIF CONTINU

ENVIRONNEMENT

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Changements climatiques, Utilisation des ressources naturelles, Consommations énergétiques, Rénovation/ construction, Maintenance du portefeuille.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) se positionner comme une référence en termes de réduction des consommations énergétiques (gaz et électricité) des immeubles de son portefeuille, (ii) anticiper les exigences réglementaires futures et trouver l'équilibre « coût-efficacité énergétique » pour ses projets d'investissements, (iii) maintenir l'ensemble de son portefeuille en exploitation aux normes, (iv) montrer l'exemple dans la gestion énergétique de ses surfaces « corporate », (v) être attentive à la réduction de la consommation d'eau dans les immeubles en exploitation et analyser les possibilités de réduction de la consommation dans tous ses projets de rénovation et/ou de construction.





PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ELECTRICITÉ	Sans cesse à la recherche de moyens pour réduire son empreinte écologique et augmenter sa performance, Befimmo s'était fixé pour objectif en 2014, de réduire sa consommation électrique de veille (chargeurs, ordinateurs, imprimantes, photocopieuses, etc.) des surfaces qu'elle occupe de 5% par rapport à 2013 (soit ± 6.800 kWh). Grâce à la mise en place au troisième trimestre de 2015 d'un système intelligent de coupure automatique des consommations électriques en dehors des heures d'occupation de bureau, elle a pu atteindre en quelques mois une réduction de 2,7% en 2015 par rapport à 2013.	-3.600 kWh en 2015 par rapport à 2013 -1,66 kWh/m²		> OBJECTIF 2016 En 2016, lors des travaux d'aménagements des surfaces « corporate » dans le cadre du projet SWOW, une attention particulière sera portée aux nouvelles installations électriques pour maintenir un niveau de consommation le plus faible possible.
	Maintenir une collaboration à fréquence régulière avec la Régie des Bâtiments et les occupants de l'immeuble, parties prenantes externes importantes, pour dialoguer et échanger des informations utiles en matière de projets en développement durable et/ou énergétiques en vue d'améliorer les performances énergétiques du portefeuille Fedimmo.	2 réunions organisées en 2015 à l'initiative de Befimmo		> OBJECTIF CONTINU Maintenir et approfondir la collaboration sur l'échange d'information relative à la Responsabilité Sociétale avec la Régie des Bâtiments.
EAU	Intégrer la récupération d'eau (pluie, souterraine et grise) dans les nouveaux projets (rénovation ou construction neuve) du portefeuille Befimmo (hors Fedimmo). Fin 2015, Befimmo a atteint près de deux tiers de son objectif, en couvrant 1,3% de ses besoins en eau, à périmètre constant [LFL], par rapport à la période de référence 2014.	±800 m³ d'eau de pluie récupérée ±900 m³ d'eau souterraine utilisée		> OBJECTIF 2017 Récupération d'eau de pluie et/ou souterraine [m³]: couvrir 2% des besoins en eau, à périmètre constant [LFL], du portefeuille Befimmo d'ici fin 2017, par rapport à la période de référence 2014.
	Suivi des irrégularités des consommations sur le télémonitoring. Des alarmes de dépassement de seuils ont été placées pour tous les immeubles de Befimmo et permettent d'éviter d'importantes surconsommations.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre la gestion et l'analyse des consommations à travers l'outil de télémonitoring et le modèle de consommations prédictives pour chaque immeuble. De plus, le Green Adviser accentue le contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.
GAZ ELECTRICITÉ EAU	Amélioration de la gestion des données de consommations, soit améliorer la qualité des données du télémonitoring, ainsi qu'améliorer le croisement et la consolidation des données récoltées (fournisseurs de réseaux, sociétés de maintenance, etc.) de facturation électronique, des fournisseurs de réseaux avec les données provenant du télémonitoring. La récolte et la mise à jour des mandats nécessaires pour obtenir les données de consommations privées des locataires existants via les gestionnaires de réseaux ont été réalisées. Pour les nouveaux locataires, ces mandats sont désormais joints au contrat de bail. Ce travail a été automatisé dans le courant des deux dernières années 2014 et 2015.	n.a.		> OBJECTIF 2016 Poursuivre la mise en place de systèmes de consolidation et de contrôle des données de consommations énergétiques. L'objectif est de récolter, d'analyser et d'exploiter ces données de consommations sur base trimestrielle, d'ici fin 2016.
	Continuer à travailler sur les quick-wins, tels que la gestion et le suivi des alarmes de monitorings, le contrôle et l'uniformisation des horaires de fonctionnement des installations techniques, la sensibilisation des locataires et des sociétés de maintenance, etc. en vue d'améliorer les performances énergétiques du portefeuille Befimmo.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Assurer le suivi des alarmes et actions grâce au travail du Green Adviser et de sensibilisation des locataires et des sociétés de maintenance.
	Plan d'investissement énergétique pluriannuel à 5 ans basé notamment sur des audits énergétiques et vérification de l'efficacité des investissements énergétiques réalisés (amélioration du pay-back time). Les investissements énergétiques pluriannuels sont poursuivis. En 2015, le budget alloué pour améliorer la performance environnementale et énergétique des immeubles du portefeuille de Befimmo était de 1,5 million €.	montant investi : 1,5 million €		> OBJECTIFS 2016-2018 Le budget pour les travaux à caractère environnemental et énergétique s'élève à 2 millions € en 2016, à 1,8 million € en 2017 et à 1,5 million € en 2018. Befimmo entend poursuivre ces initiatives et souhaite également maintenir un budget récurrent consacré à l'optimisation des installations techniques existantes.





PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
CRITÈRES D'INVESTISSEMENT	Dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo étudie et analyse la performance énergétique de ses projets d'acquisition.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Critères d'investissement en ligne avec la politique Responsabilité Sociétale.
RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ	Les réductions des consommations spécifiques communes d'électricité du portefeuille de Befimmo passant respectivement de 50,2 kWh/m ² en 2013 à 43,7 kWh/m ² en 2015 dépassent l'objectif de réduction de -2,5% par an pendant 3 ans de 2013 à 2016. Au deux tiers de la période, la réduction atteint en effet de -13% ce qui va au-delà de l'objectif final.	-6,5 kWh/m ²	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 Réduire les consommations spécifiques communes d'électricité du portefeuille de Befimmo de 2,5%/an, pendant trois ans, soit un total de 7,5% d'ici fin 2016, par rapport à la période de référence 2013.
	Les réductions des consommations spécifiques privatives d'électricité du portefeuille de Befimmo passant respectivement de 69,1 kWh/m ² en 2013 à 51,6 kWh/m ² en 2015 dépassent l'objectif de réduction de 1% par an, pendant 3 ans de 2013 à 2016. Au deux tiers de la période, la réduction atteint en effet - 25% ce qui va au-delà de l'objectif final.	-17,5 kWh/m ²	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIFS Réduire les consommations spécifiques privatives d'électricité du portefeuille de Befimmo de 1%/an, pendant trois ans, soit un total de 3% d'ici fin 2016, par rapport à la période de référence 2013. NEW: Réduire les consommations électriques spécifiques (kWh/m ²) privatives individuelles des locataires du portefeuille de Befimmo, qui s'inscrivent et participent activement dans le projet de convention de collaboration environnementale, de -5% sur une année à périmètre constant [Lfl]. NEW: Augmenter, à périmètre constant [Lfl], le pourcentage global d'utilisation d'énergie verte dans le portefeuille de Befimmo de 94% à 97%.
	L'objectif de réduction des consommations communes totales absolues d'électricité du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [Lfl], de -1% sur la période 2014-2015, a été largement dépassé, atteignant une diminution totale de -5,8%.	-1.244.338 kWh	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 NEW: Réduire les consommations communes absolues d'électricité du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [Lfl], de -1,5% sur la période de 2015-2016, soit -7% par rapport à 2014.
RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DE GAZ	Fin 2015, au deux tiers de la période de trois années fixées comme objectif pour Befimmo de réduire les consommations directes spécifiques normalisées de 9%, on note déjà une réduction de 8% des consommations. Ces dernières passent en effet de 83,6 kWh/m ² en 2013 à 76,8 kWh/m ² en 2014.	-6,8 kWh/m ²	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 Réduire les consommations spécifiques normalisées (kWh/m ²) de gaz du portefeuille de Befimmo de 3%/an, pendant trois ans, soit un total de -9% d'ici fin 2016, par rapport à la période de référence 2013.
	A périmètre constant [Lfl], la consommation absolue de gaz du portefeuille de Befimmo a également diminuée, de -2,7% sur la période 2014-2015 soit 1,7% au delà de l'objectif fixé de 1%.	-992.405 kWh	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 NEW: Réduire les consommations absolues normalisées de gaz du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [Lfl], de -2% sur la période 2015-2016.

ENJEUX formulés par les parties prenantes: Empreinte environnementale, Emissions de gaz à effet de serre.

ENGAGEMENTS: Befimmo s'engage à (i) protéger l'environnement en incluant la prévention de la pollution, (ii) réduire les émissions de CO₂e pour ses surfaces « corporate », (iii) diminuer les déchets « corporate » et sensibiliser son équipe à un meilleur recyclage, (iv) mettre en place une stratégie de diminution des émissions CO₂e et des déchets pour l'ensemble de son portefeuille et de sensibilisation de ses locataires et fournisseurs.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
CARBONE	Etudier la faisabilité de réaliser un bilan carbone d'une partie ou de l'ensemble du portefeuille. Compte tenu de la complexité de réaliser un bilan carbone pour l'ensemble du portefeuille (notamment en termes de définition du périmètre de reporting), il a été décidé de reporter l'objectif.	n.a.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 Réaliser une étude de faisabilité du bilan carbone afin de déterminer les modalités de celui-ci, en commençant par le bilan carbone complet de Befimmo « corporate ».
	Reduction des gaz à effet de serre liés à l'énergie directe du portefeuille de Befimmo à périmètre constant [LFL], de 2015 par rapport à 2014.	-725 kg CO ₂	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF A ce jour, aucun objectif autre que ceux liés à la réduction des consommations énergétiques n'a été fixé.
ENERGIE AUTOPRO-DUITE	Implémenter des systèmes de production d'énergie renouvelable pour les portefeuilles Befimmo et Fedimmo par l'installation de panneaux photovoltaïques et le placement de cogénérations. L'objectif d'autoproduction d'énergie (panneaux photovoltaïques et cogénérations), fixé en 2015, qui consiste à couvrir 5% des besoins en électricité, à périmètre constant [LFL], des surfaces communes du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) d'ici fin 2017, par rapport à la période de référence 2014, ne pourra vraisemblablement pas être atteint et ceci en raison notamment de la suspension provisoire du projet d'installation d'une cogénération dans un immeuble du portefeuille de Befimmo.	3.760 m ² de panneaux photovoltaïques 2 cogénérations 294.224 kWh d'autoproduction 1,39% de couverture des besoins en électricité	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017 Couvrir 2% des besoins absolus en électricité, à périmètre constant [LFL], des surfaces communes du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) d'ici fin 2017.
DÉCHETS ET SUBSTANCES DANGEREUSES	Sensibiliser l'équipe à la bonne gestion des déchets « corporate » à travers diverses actions concrètes en ce compris la diminution de consommation de papier par collaborateur. La consommation moyenne de papier était de 53 kg/ETP en 2013 et est descendue à 47 kg/ETP en 2015, soit une diminution de 11%.	47 kg/ETP		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre cette sensibilisation auprès de l'équipe.
	Befimmo, en collaboration avec un partenaire externe, a lancé en 2014, une campagne de sensibilisation auprès des locataires et de leurs sociétés de nettoyage respectives, etc. en vue de diminuer la quantité totale des déchets tout-venant (= déchets ménagers) et ainsi améliorer le taux de recyclage. En 2014 et 2015, le pourcentage des déchets recyclés pour les immeubles en exploitation dont Befimmo assure elle-même l'enlèvement a atteint 63%.	63% déchets recyclés		> OBJECTIF 2016 NEW : Augmenter le taux de recyclage des immeubles en exploitation dont Befimmo assure elle-même l'enlèvement de 63% à 65%, à périmètre constant [LFL], d'ici fin 2016 en sensibilisant les locataires et les sociétés de nettoyage des espaces communs et privés.
	Réaliser un inventaire des produits et déchets dangereux (mazout, gaz à effet de serre, produits chimiques liés à la maintenance) et définir les modalités de stockage et d'utilisation.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est poursuivie notamment à travers les audits des permis d'environnement.
	Befimmo a poursuivi en 2015 sa collaboration dans le projet d'économie circulaire avec l'ASBL Rotor sur quelques uns de ses chantiers justifiant un potentiel de récupération et de réutilisation (cloisons, éclairage, tapis, etc.).	17 tonnes de matériaux réutilisés		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche pour solliciter une entreprise/ASBL de récupération de matériaux sera poursuivie lors de chaque chantier présentant un potentiel de récupération.
CRITÈRES D'INVESTISSEMENT	Dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo étudie et analyse la performance énergétique de ses projets d'acquisition.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Critères d'investissement en ligne avec la politique Responsabilité Sociétale.

MOBILITÉ	ENJEUX formulés par les parties prenantes: Evolution du mode de travail, localisation, mobilité, parking.				
	ENGAGEMENTS: Befimmo s'engage à (i) tenir compte de la localisation et de l'accessibilité lors de l'analyse de nouvelles opportunités d'investissements immobiliers, (ii) sensibiliser ses locataires et les informer, (iii) sensibiliser son équipe et encourager la mobilité durable.				
	PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
	MOBILITÉ DURABLE	Réduire les émissions CO ₂ e du parc de voitures de Befimmo. Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO ₂ e/km) de sa flotte de 2,94% en 2015 par rapport à 2014. Cette diminution est la conséquence de l'application d'une car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés lors de l'exercice écoulé.	-3,6 g CO ₂ e/km par rapport au taux moyen de 2014		> OBJECTIF CONTINU Befimmo entend poursuivre sa politique de sensibilisation de l'équipe.
	Encourager la mobilité durable. Courant 2015, des analyses et certaines actions ponctuelles ont été menées, une enquête auprès des collaborateurs a été conduite mais aucun plan de mobilité durable n'a encore été élaboré.	n.a.		> OBJECTIF 2016 Réalisation d'une analyse générale des possibilités en termes de mobilité et mise au point d'un plan de mobilité durable.	
	Utilisation d'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.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre et promouvoir l'utilisation de la voiture électrique.	
CRITÈRES D'INVESTISSEMENT	Dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo étudie les aspects liés à la mobilité, tels que la localisation, l'accessibilité, la proximité des transports en commun, etc. de ses projets d'acquisition.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Critères d'investissement en ligne avec la politique Responsabilité Sociétale.	

CERTIFICATION	ENJEUX formulés par les parties prenantes: Amélioration des certifications obtenues, Pertinence d'autres certifications.				
	ENGAGEMENTS: Befimmo s'engage à (i) poursuivre l'amélioration du Système de Gestion Environnementale (SGE) (ISO 14001) et se conformer à l'évolution de la Norme, (ii) étudier la pertinence d'autres certifications possibles (ISO 9001, ISO 50001, etc.), (iii) améliorer le niveau BREEAM Asset & Management du portefeuille.				
	PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
	ISO 14001	Befimmo continuera à améliorer son Système de Gestion Environnementale (SGE) ISO 14001 notamment au travers de la simplification des procédures avec une vision élargie à l'ISO 9001.	Certification ISO 14001		> OBJECTIF 2016 En 2016, Befimmo s'engage à poursuivre l'amélioration de son SGE en se conformant à l'évolution de la norme et à étudier la pertinence d'autres certifications possibles (ISO 9001, ISO 50001, etc.)
	BREEAM IN-USE Asset : (i) réaliser la certification pour les nouvelles acquisitions, (ii) poursuivre le programme d'amélioration des certificats des immeubles certifiés en améliorant le score (PASS vers GOOD) et, (iii) mettre à jour, au cas par cas, les certificats des immeubles ayant subi des rénovations majeures.	26 PASS 37 GOOD 3 VERY GOOD		> OBJECTIF 2016-2017 Befimmo poursuivra en 2016 ce parcours d'amélioration du score de son portefeuille (PASS vers GOOD) pour le finaliser fin 2016. Suite à une évolution coût/bénéfice, le score (Pass) de 3 immeubles ne sera pas relevé. NEW: Befimmo re-évaluera d'ici fin 2017 la mise à niveau de la certification BREEAM In-Use Asset de l'ensemble des immeubles certifiés suivant une approche orientée portfolio.	
	En 2015, Befimmo a initié pour l'un de ses nouveaux immeubles les démarches nécessaires pour obtenir une certification BREEAM Management.	50 PASS 2 GOOD 2 VERY GOOD		> OBJECTIF 2016-2017 En 2016 et 2017, Befimmo continuera ses démarches d'amélioration de la certification BREEAM In-Use Management suivant une approche globale.	
LABELLISATION	Introduire, au niveau corporate, un dossier de candidature au label éco-dynamique. La Charte du label a été approuvée et signée. Le dossier de candidature sera introduit auprès de l'IBGE au cours de l'année 2016.	Charte éco-dynamique signée		> OBJECTIF 2017 Obtenir le label éco-dynamique d'ici fin 2017.	

ÉQUIPE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Fierté, engagement, vision commune, esprit et cohésion d'équipe, santé & sécurité, conscientisation à la RSE, Smart Ways of Working, avantages extra-légaux « à la carte », équilibre vie privée et vie professionnelle, rattachement à une identité.




ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) suivre les bonnes pratiques, analyser la pertinence de celles-ci et prendre des actions nécessaires, (ii) faire vivre les valeurs identifiées au sein de l'équipe à travers les activités, (iii) fédérer l'équipe autour de la politique et du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, (iv) respecter les normes et conseils en matière de prévention, (v) être conforme en matière de sécurité, hygiène et santé, (vi) inciter l'équipe à entrer dans une démarche de formation continue.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ENQUÊTE AUPRÈS DE L'ÉQUIPE	Fin 2015, Befimmo a réitéré l'enquête de satisfaction qu'elle s'était engagée à réaliser tous les deux ans auprès de son équipe. Celle-ci portait sur des thèmes généraux, tels que la communication, l'environnement de travail, la formation, la culture et l'esprit d'entreprise, les ressources humaines, la mobilité ainsi que la RSE. Comme en 2013, les points importants résultant de l'enquête ont été analysés par le Management et des actions concrètes seront mises en place pour satisfaire au mieux les besoins de l'équipe. Ces actions sont développées dans ce Plan d'Actions.	Taux de participation : 94% Accord avec l'affirmation : « Le Management de Befimmo se préoccupe du bien-être de ses collaborateurs » : 89% Taux d'absentéisme : 2,5%		> OBJECTIF CONTINU L'implication de l'équipe de Befimmo constitue un élément primordial pour assurer le succès de sa stratégie globale. C'est pourquoi Befimmo souhaite réaliser de nouvelles enquêtes de satisfaction pour mesurer au moins tous les deux ans les évolutions de l'état d'esprit des collaborateurs et vérifier leur niveau de connaissance et d'engagement. L'objectif est de maintenir un taux élevé de participation (> 85%) à chaque nouvelle enquête.
PROCÉDURES	Améliorer les procédures RH internes en vue d'une meilleure organisation et d'une meilleure communication. Befimmo a notamment défini en 2015 une procédure liée à l'organisation des cours de langue, afin d'en faciliter l'organisation, de définir les grands principes de participation et d'encourager le respect des engagements de ses collaborateurs.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Befimmo entend poursuivre dans cette voie en répondant aux questions d'organisation par la création de procédures quand c'est nécessaire.
SMART WAYS OF WORKING	Dans le cadre de l'évolution structurelle du mode de travail, et plus spécifiquement de l'utilisation des bureaux, Befimmo a, en 2015, mis au point un projet d'implémentation des « Smart Ways of Working » pour ses collaborateurs, qui sera concrétisé au cours de l'année 2016. Proposer un lieu de travail flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de ses collaborateurs, telle est la vision que Befimmo a souhaité faire sienne. L'enquête de satisfaction a notamment permis d'interroger l'équipe sur les critères qui, selon elle, garantirait la réussite du projet SWOW de Befimmo. L'accent sera placé sur l'ouverture des espaces de travail, la collaboration, l'ergonomie, l'acoustique, l'informatique et la facilité de déplacement et de connexion.	Accord avec l'affirmation : « Mes conditions physiques de travail sont adéquates » : 81% Accord avec l'affirmation : « Je suis satisfait du niveau d'ergonomie de mon poste de travail » : 66% Accord avec l'affirmation : « Je suis fier de travailler pour la Société » : 100%		> OBJECTIF 2016 Le Chief Commercial Officer et la CSR Manager, en collaboration avec un consultant externe, le département des ressources humaines et le Management, se chargeront de mener à bien cette mission.
VALEURS	Développer encore les valeurs identifiées pour les faire vivre à l'intérieur de Befimmo et les faire reconnaître à l'extérieur à travers nos activités. Ces valeurs ont encore été développées au cours de l'année 2015, notamment dans les workshops liés à la préparation du B-MOVIE, projet d'équipe pour les 20 ans de Befimmo.	3 valeurs fondamentales : - Professionnalisme - Engagement - Esprit d'Equipe		> OBJECTIF CONTINU Intégrer la culture de Befimmo et continuer à faire vivre les valeurs au sein de l'équipe à travers diverses activités, projets, etc.
FORMATIONS ET DÉVELOPPEMENT	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 2015.	# heures de formation : 27h/an par collaborateur Dépense de formations : 1.680€/an par collaborateur Accord avec l'affirmation : « En général, je suis satisfait des possibilités de formation disponibles chez Befimmo » : 74% Accord avec l'affirmation : « Dans mon travail, je parviens facilement à mettre en application les formations reçues » : 71%		> OBJECTIF CONTINU L'objectif est d'améliorer continuellement les possibilités de développement des collaborateurs.
	En 2015, le département RSE et la Cellule Technique Environnementale ont organisé une politique de sensibilisation sur les consommations énergétiques des collaborateurs, tant au bureau qu'à la maison en lançant le « Befimmo Energy Challenge ». D'autres formations et sensibilisations sur les thèmes environnementaux, s'inscrivant dans le cadre de l'ISO 14001, seront données à l'équipe au cours de l'année 2016 et notamment sur la politique de Responsabilité Sociétale aux nouveaux collaborateurs.	Taux de participation à la campagne de sensibilisation : ±40%		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre la formation développement durable au niveau de l'équipe.
	En 2015, dans le cadre de la prévention des risques psychosociaux, elle a notamment organisé une formation en Mindfulness, ouverte à tous les collaborateurs. 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 burnout.	Accord avec l'affirmation : « Je parviens à maintenir un équilibre raisonnable entre ma vie professionnelle et ma vie privée » : 78%		> OBJECTIF CONTINU Continuer à accorder une attention toute particulière au bien-être des collaborateurs.
	En 2015, Befimmo a tiré profit du nouvel 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, ce qui permet d'assurer plus de cohérence et d'efficacité dans l'organisation de ces dernières.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre l'amélioration de la politique de formation et son organisation.






ÉTHIQUE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Discrimination (origine, H/F, handicap), intégration, formation des jeunes, rémunération.
ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) rester ouverte à la diversité des membres de son équipe (sexe, âge, langue, origine, etc.), (ii) garantir le traitement équitable de ses collaborateurs.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
DIVERSITÉ	Réflexion sur la diversité au sein de Befimmo (âge, sexe, origine, langue, etc.). Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité, respectueuse de l'identité de chacun et poursuivra ses activités et ses actions dans ce sens.	Répartition homme/femme : H : 57% et F : 43% Accord avec l'affirmation : « L'origine, le sexe, l'âge, la religion, l'orientation sexuelle n'ont pas d'impact sur la manière dont les collaborateurs sont considérés au sein de l'équipe » : 98% # de plaintes introduites : 0		> OBJECTIF CONTINU Rester ouverte à la diversité des membres de son équipe (sexe, âge, langue, origine, etc.).
	Afin de garantir le traitement équitable de son équipe, Befimmo se réfère à des études de marché qui sont utilisées comme benchmark.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Continuer à effectuer des benchmarks et à garantir le traitement équitable de son équipe.
AUTRE	Intégration de la Responsabilité Sociétale à toute l'équipe à travers des objectifs annuels lors des évaluations de fin d'année.	# de collaborateurs ayant des objectifs annuels liés à la RSE : 100%		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre l'intégration d'objectifs annuels liés à la Responsabilité Sociétale dans les prochaines évaluations.

DIALOGUE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Relations inter-départements, partage et retour d'expérience, fédérer autour d'un projet et générer de l'enthousiasme.
ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) rester à l'écoute de son équipe et entretenir un dialogue régulier avec elle, (ii) laisser place aux initiatives et à la créativité de l'équipe, (iii) approfondir le dialogue inter-départements et promouvoir davantage le travail d'équipe.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
COMMUNICATION	L'intranet a continué d'être un des principaux moteurs de la communication. Suite, notamment, aux recommandations de l'enquête, ce dernier fera l'objet d'une légère refonte en 2016, permettant notamment plus d'interactivité.	Accord avec l'affirmation : « L'intranet est un outil utile dans la Société » : 89%	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 Automatiser l'accès direct à l'intranet et poursuivre continuellement l'amélioration des informations publiées pour assurer la dynamique de cette plateforme de communication. > OBJECTIF CONTINU Améliorer les outils de communication interne et leur efficacité.
	Améliorer la connaissance de l'équipe sur l'activité de chaque département, du contenu de certaines fonctions bien spécifiques, etc. en organisant des « breakfast presentations » réalisées par les collaborateurs eux-mêmes. En 2015, diverses présentations sur des thèmes divers ont été réalisées et ont remporté un grand succès de participation.	Accord avec l'affirmation : « Befimmo communique suffisamment en interne » : 73% Accord avec l'affirmation : « La communication de Befimmo en interne est assez détaillée » : 62%		> OBJECTIF CONTINU Améliorer la communication interne en poursuivant les présentations et informations en interne, plus variées et plus nombreuses sur tous les sujets pertinents.
	Approfondir le dialogue inter-départements, promouvoir le travail d'équipe et améliorer la transmission d'information. Organiser régulièrement des réunions inter-départements pour approfondir la communication et faciliter les relations et la transmission d'information entre les départements. Le projet SWOW, qui sera concrétisé en 2016, a pour objectif d'améliorer le fonctionnement actuel des équipes et de stimuler l'échange, la communication et les relations entre les collaborateurs.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Faciliter les relations internes et une meilleure circulation de l'information.
	En 2015, l'équipe a été consultée à diverses reprises, notamment par le biais de sondage d'appréciation sur les cycles collectifs de formation proposés et l'organisation du team building. Les membres de l'équipe sont à chaque fois invités à faire part de suggestions. En 2015, l'équipe a eu l'occasion de participer à divers workshops liés à la préparation collective du B-MOVIE, projet d'équipe pour les 20 ans de Befimmo. Un des objectifs du projet SWOW qui sera concrétisé en 2016 est de stimuler l'échange et la créativité des collaborateurs.	Accord avec l'affirmation : « Je suis motivé » : 94% Accord avec l'affirmation : « J'ai l'opportunité de faire des suggestions chez Befimmo » : 83%		> OBJECTIF CONTINU Faire appel à la créativité de l'équipe sur des thèmes bien précis et augmenter la participation de l'équipe dans les diverses activités et workshops proposés. Consulter plus régulièrement l'équipe via l'intranet pour lancer des appels à idées et ainsi lui offrir la possibilité de faire des suggestions sur des thèmes précis.

LOCATAIRES

ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Evolution du mode du travail, aspects Smart Ways of Working, réduction des surfaces de bureaux.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) s'adapter à l'évolution du mode de travail des entreprises, (ii) renforcer son approche orientée locataires, (iii) être flexible en tenant compte de l'évolution des demandes des locataires dans le développement de son portefeuille immobilier, (iv) faciliter le quotidien de ses locataires.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
EVOLUTION DU MODE DU TRAVAIL	Le mode de travail change, et plus spécifiquement l'utilisation des bureaux évolue au fil du temps vers des espaces de rencontre et d'échange entre les différents membres d'une équipe. En réponse à cette tendance, Befimmo veille à mettre à la disposition de ses locataires un service personnalisé et complet afin de faciliter leur quotidien en renforçant et améliorant ses activités existantes [Property Management, Space planning & Project Management, Environmental Support] et en développant de nouvelles activités [Facility Management & Equipements].	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Continuer à innover, renforcer et poursuivre l'approche orientée locataires en travaillant sur l'impact indirect à travers les services et les installations que Befimmo a et offrira à l'avenir.



DIALOGUE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Consensibiliser et sensibiliser les locataires au « bail vert », projet commun avec les locataires et leur communauté, enquête de satisfaction, fidéliser, placer le gérant et la société de maintenance comme trait d'union entre le propriétaire et le locataire, helpdesk 24/24.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) sensibiliser ses locataires aux aspects de la Responsabilité Sociétale, (ii) améliorer le dialogue avec ses locataires ainsi que le suivi de leurs demandes et mettre en place des actions concrètes.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
DIALOGUE	Aligner les activités de la Régie des Bâtiments et de Fedimmo en matière de Responsabilité Sociétale. Pour rappel, la Régie implémente les directives comme définies dans le plan Fédéral du développement durable. Plusieurs réunions ont été organisées à l'initiative de Befimmo. Ce dialogue a permis de faire le point sur les actions entreprises et/ou à entreprendre par la Régie des Bâtiments pour gérer son portefeuille immobilier et en particulier la situation des immeubles Fedimmo.	# de réunions organisées à l'initiative de Befimmo : 1		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre le dialogue régulier avec la Régie des Bâtiments, échanger l'information et obtenir le programme des interventions projetées par la Régie pour améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles.
	Organiser des réunions avec les locataires existants et les nouveaux locataires pour développer de bonnes relations, pour dialoguer et comprendre les attentes de ceux-ci : rencontre avec l'équipe commerciale, le Property Manager et la Cellule Technique Environnement. Ce dialogue permet de développer une bonne relation avec le nouveau locataire, de mieux connaître les locataires existants ainsi que de prendre connaissance de leurs éventuelles attentes, etc.	# de réunions organisées : 5 Taux d'occupation du portefeuille : 94% Conclusion de nouveaux baux (25 transactions) et de renouvellements (23 transactions) : > 28.100 m ²		> OBJECTIF CONTINU Améliorer la réputation et la perception des locataires sur le positionnement Befimmo. Fidéliser les locataires existants et attirer de nouveaux locataires.
OUTIL DE COMMUNICATION	Befimmo entend améliorer le dialogue avec ses locataires en mettant à leur disposition une plateforme de communication, de type extranet, pour y publier les documents provenant du Property Management, des documents environnementaux, le BUG, la convention de collaboration environnementale, etc. mais également pour échanger des informations privées.	n.a.		> OBJECTIF 2016 Cette plateforme, en cours de réalisation, sera mise progressivement à disposition des locataires à la fin du premier semestre de 2016.

DIALOGUE

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
SENSIBILISATION	Le BUG est un guide à l'usage des locataires de l'immeuble pour le bon fonctionnement des installations et la limitation de l'empreinte environnementale. Actuellement, le BUG est rédigé et distribué pour 12 immeubles. Une liste de bâtiments prioritaires a été établie pour réaliser les autres BUG et les distribuer aux locataires. L'ensemble des BUG doit être complété pour y intégrer les prescriptions de stockage des produits et substances dangereuses.	# de BUG rédigés et distribués : 12	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016-2017 L'objectif est de finaliser et distribuer les BUG pour l'ensemble des immeubles de Befimmo gérés par le Property Management, soit 49 immeubles. 24 BUG seront rédigés et distribués en 2016 et 13 en 2017. Ce document sera transmis par le Property Management aux nouveaux locataires ainsi qu'aux locataires existants.
	Sensibiliser les locataires à utiliser l'énergie verte (soit produite à partir de sources d'énergies renouvelables). Ces deux dernières années, Befimmo a pu identifier de nombreux locataires importants ayant un contrat d'énergie verte pour leur consommation d'électricité privative. L'ensemble de ces locataires identifiés représentent près de 18 millions kWh en plus d'énergie verte par rapport à 2012.	Electricité verte du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) : 94%		> OBJECTIF 2016 Poursuivre la ré-évaluation des contrats de fourniture d'énergie des locataires.
	Befimmo propose à ses locataires une convention de collaboration environnementale liée à chaque bail. Après visites des espaces privatifs, la Cellule Technique Environnementale suggère aux occupants des mesures d'améliorations de la performance environnementale en ligne avec les standards BREEAM suivi par Befimmo. Sur base d'une analyse détaillée des consommations privatives et d'un benchmarking interne, la CTE suggère également des mesures de réduction des consommations d'énergie et de production de déchets. Elle propose également un accompagnement, un télémonitoring et un reporting détaillé des données environnementales associées à la surface prise en location.	# de conventions distribuées : 5	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016-2017 Rencontrer, dialoguer et sensibiliser de nombreux locataires au travers de la convention de collaboration environnementale. L'objectif est de mesurer l'impact positif de la démarche au travers de la mise en carte des économies et améliorations induites par la collaboration étroite avec les locataires. Befimmo continuera à approcher un certain nombre de locataires existants en priorité en fonction de leur niveau de consommation électrique privative qu'elle proposera d'essayer de réduire. Parallèlement elle soumettra sa collaboration et ses services systématiquement à chaque nouveau locataire dès 2016.
	Sensibiliser et vérifier la conformité du permis d'environnement des activités des locataires via le Property Manager. Le cas échéant, avertir directement le locataire du non respect des conditions d'exploitation du permis d'environnement et l'inviter à régulariser la situation dans les meilleurs délais.	% de permis du portefeuille Befimmo audités : 65%		> OBJECTIF 2016 Poursuivre et achever la mise en conformité des permis audités. Auditer le solde des permis d'environnement dont Befimmo est le titulaire.
HELPSITE	Le Helpsite est un outil performant qui permet d'optimiser la gestion du Property Management et d'offrir aux locataires un bon suivi des demandes introduites. C'est un système automatisé qui porte sur l'ensemble de la gestion de l'exploitation des immeubles en assurant la planification, l'exécution et le suivi des services du Property Manager.	n.a.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 Cette application online et collaborative fournira un accès externe sécurisé aux locataires (et fournisseurs) et sera opérationnelle pour l'ensemble des locataires du portefeuille de Befimmo au cours du premier semestre de 2016.

SECURITE & SANTÉ

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Qualité de l'air intérieur, sécurité des immeubles, matériaux fiables et réglementaires.






ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) s'assurer de la sécurité de ses locataires dans les immeubles, avec une attention particulière portée sur les chantiers dans les immeubles occupés, (ii) s'assurer de la bonne qualité de l'air dans les immeubles de son portefeuille, (iii) utiliser des matériaux de bonne qualité et durables.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
CHANTIER	Suivi du respect de la sécurité sur les chantiers. Au niveau sécurité, des mesures spécifiques – respectant la réglementation en vigueur – sont intégrées dans les cahiers des charges. Un suivi du respect de ces mesures est réalisé en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs de sécurité externes, des audits de chantiers, des assessseurs BREEAM, etc.).	# d'accidents majeurs sur chantier : 0		> OBJECTIF CONTINU limiter au maximum le nombre d'accidents dans le portefeuille. Cette démarche de suivi du respect de sécurité est poursuivie.
AUTRES	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 qui y sont éventuellement réalisés.	# d'incidents déclarés impliquant des locataires: 1		> OBJECTIF CONTINU Mise à disposition de bâtiments sains, offrant une sécurité irréprochable. Limiter au maximum le nombre de plaintes relatives à la sécurité.
	Le Property Management veille à la bonne mise en place de tous les contrôles légaux et de la levée des observations et/ou infractions éventuelles qui découlent des rapports réalisés par les inspecteurs. Un inventaire complet des risques liés à l'exploitation des immeubles a été dressé et les rapports de contrôle sont systématiquement repris dans une base de données avec les échéances de validité et les observations.	# d'attestations et de rapports de contrôles légaux traités en 2015: 1.742		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est poursuivie.

GOUVERNANCE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Programme d'actions concrètes, réaliste, simple, cohérent, compréhensible et élaboré en collaboration avec toutes les parties prenantes. Vision claire, objectifs long terme, ambition et courage, exemplarité et pionnier. Communication récurrente, ciblée et pertinente, sous l'impulsion de la Direction, utilisant des benchmarks. Mise en place d'une gouvernance intégrée à la stratégie globale, transparence.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) entretenir un dialogue continu avec ses parties prenantes et approfondir le dialogue avec les investisseurs et actionnaires, (ii) suivre les bonnes pratiques, analyser la pertinence de celles-ci et prendre les actions nécessaires, (iii) développer continuellement un plan d'actions concrètes, réalistes, mesurables et répondant aux attentes des parties prenantes, (iv) communiquer en toute transparence et adapter cette communication envers les différentes parties prenantes (manière, moyens, fréquence, etc.).

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
COMMUNICATION TRANSPARENTE	Répondre aux questionnaires CDP, GRESB, Vigeo, etc. publiés par les investisseurs institutionnels. Befimmo a pour objectif de répondre à ces questionnaires, pour notamment analyser les résultats, identifier les forces et les points d'amélioration et mettre en place éventuellement les actions concrètes nécessaires.	Résultats reporting 2014 : - GRESB : 83% - Green Star - CDP : 96 (disclosure) C (performance) - Vigeo : Responsive Accord avec l'affirmation : « Les résultats de la Société sont communiqués de façon régulière » : 95%		> OBJECTIF CONTINU Au cours des prochaines années, Befimmo continuera à répondre aux questionnaires (GRESB, CDP, VIGEO etc.) publiés par les investisseurs et mettra tout en oeuvre pour garantir un niveau de reporting au moins équivalent au niveau actuel. L'objectif d'amélioration continue porte tant sur le niveau de reporting que sur les résultats présentés.
	Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI-G4 et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS pour l'ensemble de son Rapport.	Reconnaisances : - « EPRA Gold Award Financial Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2014 - « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Responsabilité Sociétale 2014 Standards de reporting : - EPRA BPR (2 ^e version - septembre 2014) - GRI-G4 : « Conformité » - Critères Essentiels		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre et améliorer continuellement la communication en ligne avec les standards de référence en vigueur, notamment les lignes directrices du GRI-G4 et les indicateurs publiés par l'EPRA.
	Approfondir le dialogue avec les parties prenantes, réfléchir à une communication plus adaptée pour chacune d'elle et élargir le champ de parties prenantes rencontrées. Befimmo a réalisé une étude de matérialité et a initié en 2013 un processus de dialogue continu avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes. Amélioration continue à travers un dialogue régulier et une dynamisation des outils de communication, tels que le site internet destiné aux investisseurs et aux locataires, l'intranet dédié à l'équipe, les présentations, les rapports, l'extranet pour les locataires et le Helpsite pour les locataires et les fournisseurs, etc.	Evolution de la Matrice de matérialité : 2 nouvelles priorités en ligne avec les attentes des parties prenantes ont été ajoutées (Chaîne de valeur & Environnement de travail). Revue annuelle du Plan d'Actions. Revue de la Politique Responsabilité Sociétale : nouvelle version de mars 2016. Accord avec l'affirmation : « Befimmo communique suffisamment vers l'extérieur » : 73% Accord avec l'affirmation : « La communication de Befimmo vers l'extérieur est assez détaillée » : 71%		> OBJECTIF CONTINU L'objectif est de poursuivre son processus de dialogue régulier avec les parties prenantes rencontrées en cherchant à atteindre le meilleur équilibre possible entre les attentes de ses parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.
AUDIT	Auditer l'information extra-financière tous les ans. Les données extra-financières 2015, publiées dans le RFA 2015, ont été auditées (assurance limitée) par un consultant externe.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre cette démarche.
ANALYSE	Benchmark CSR (références nationales et internationales). Cet objectif a été réalisé à travers des études, des rapports publiés par GRESB, CDP, des discussions avec Business & Society, le secteur, etc.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est reconduite annuellement.



CHAÎNE DE VALEUR



ENJEUX formulés par les parties prenantes : Aller au-delà de son activité propre, dialogue avec les parties prenantes.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) dialoguer avec ses fournisseurs et sous-traitants pour une meilleure prise en compte du développement durable dans ses achats « core » et « corporate », (ii) analyser sa chaîne de valeur afin d'améliorer sa performance durable, (iii) améliorer ses conditions d'achats en y intégrant des aspects durables.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ANALYSE	Befimmo est consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur, au niveau de ses fournisseurs. Sa responsabilité va donc au-delà de son activité propre et elle se doit de sensibiliser et d'inspirer au maximum l'ensemble de ses parties prenantes afin d'atteindre ses objectifs qualitatifs et quantitatifs. C'est ainsi que Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 une analyse globale de sa chaîne de valeur afin de structurer et professionnaliser son système d'achats, d'évaluer ses fournisseurs et d'intégrer des critères environnementaux et sociaux dans ses achats « core » et « corporate ».	n.a.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2016 Poursuivre ce processus d'analyse entamé en 2015 et le finaliser pour fin 2016. Les prochaines grandes étapes à réaliser en collaboration avec les équipes concernées en 2016, sont : (i) l'organisation des rencontres avec une sélection de fournisseurs clés, (ii) la définition d'une nouvelle politique et d'une charte d'achats durables, (iii) le développement, la sélection et l'implémentation des nouveaux critères d'achats durables, et (iv) la communication interne (aux acheteurs) et externe (aux fournisseurs) pour s'assurer de la bonne implémentation de la nouvelle politique.
OUTIL DE COMMUNICATION	Développement et mise à disposition des fournisseurs d'un Building Supplier Guide (BSG) pour chaque immeuble du portefeuille pour lesquels le Property Management est amené à organiser des travaux ou des interventions. Le BSG est un guide, à destination des fournisseurs, décrivant le fonctionnement des installations techniques, des accès, des horaires, des normes de sécurité, des coordonnées des personnes responsables, de la gestion des déchets, du respect de propreté exigé, etc. dans les immeubles.	# de BSG développés : 6 immeubles	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF Poursuivre l'implémentation de ce BSG pour l'ensemble des immeubles de Befimmo gérés par le Property Management et veiller à sa distribution auprès des prestataires/fournisseurs.
FACTURATION ÉLECTRONIQUE	En ligne avec sa politique Responsabilité Sociétale, Befimmo a mis en place le projet « Go for Zero » qui consiste à proposer, à terme, à l'ensemble de ses fournisseurs, la facturation électronique. Befimmo a fait le choix de mettre à disposition un nouvel outil informatique qui permettra de transmettre l'ensemble de ses factures de manière automatisée en format PDF. Les objectifs de ce projet sont multiples, notamment, le souci de la protection de l'environnement, la réduction des coûts directs liés à la consommation de papier et la rapidité de traitement.	n.a.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF Lancement du projet auprès des fournisseurs (en plusieurs phases) courant 2016.

ÉTHIQUE



ENJEUX formulés par les parties prenantes : Culture d'entreprise, valeurs, code éthique.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) mettre en place des procédures et prendre les mesures visant à garantir l'éthique à tous les niveaux de Befimmo, (ii) prévenir les risques de corruption, de comportement anti-concurrentiel, de conflits d'intérêts, etc.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
COMPLIANCE	Sensibiliser l'équipe au niveau du respect des valeurs éthiques dans les relations qu'elle entretient avec ses locataires, ses partenaires ainsi que ses actionnaires. Befimmo suit des règles internes afin de limiter les risques associés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme. Une mise à jour du dealing code (qui vise à prévenir les risques de délit d'initiés et d'abus de marché) a été diffusée sur le site intranet de la Société à destination de l'ensemble de l'équipe. Cette mise à jour a été suivie par une session d'information, organisée par le General Counsel, pour sensibiliser l'équipe au contenu de ce document et rappeler le contenu du code d'éthique. La nouvelle version du dealing code devra ensuite être approuvée et signée par chaque collaborateur de l'équipe. Par ailleurs, chaque nouveau collaborateur reçoit et signe pour acceptation le dealing code lorsqu'il entre en fonction au sein de Befimmo, à l'occasion d'une formation individuelle organisée par le General Counsel.	Respect de l'équipe des attentes vis-à-vis de la conduite et de l'éthique - Infractions identifiées : 0		> OBJECTIFS CONTINUS Le dealing code et le code d'éthique, publiés sur le site internet de la Société, sont réexaminés sur une base continue en vue de déterminer l'opportunité de les mettre à jour. Nombre d'infraction. L'objectif est de prévenir et limiter au maximum le nombre d'infraction et d'être irréprochable au niveau éthique interne.
CONFLITS D'INTÉRÊTS	En matière de prévention de conflits d'intérêts et des abus de marché, Befimmo est régie, d'une part, par les dispositions légales qui lui sont applicables conformément à son statut de société cotée et de Société Immobilière Réglementée (SIR) et, d'autre part, par les règles supplémentaires qu'elle a prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise. Befimmo va donc au-delà de la législation, lorsqu'elle le juge pertinent.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre cette démarche.
SENSIBILISATION	Befimmo est consciente que l'amélioration de la qualité et la performance environnementale et énergétique de ses immeubles passe également par le dialogue continu avec les équipes de maintenance chargées sur le terrain de l'entretien et la conduite des installations techniques de ses immeubles.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Former et sensibiliser l'ensemble des sociétés de maintenance à la RSE. Ajouter un addendum « Développement durable et performances énergétiques » aux contrats existants et développer des contrats de performances environnementales pour les nouveaux contrats.

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Aller au-delà, anticiper, proactivité et dialogue avec les autorités.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) garantir le respect des normes en vigueur, (ii) anticiper et être proactive dans le dialogue avec les autorités publiques belges et européennes, les fédérations sectorielles, notamment sur les futures réglementations.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2015	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ETAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
PERMIS D'ENVIRONNEMENT	Depuis 2013, Befimmo a entamé de sa propre initiative des audits de conformité du respect des prescriptions liées aux permis d'environnement dont elle est titulaire et qui sont en exploitation. L'objectif de cette démarche est de s'assurer du bon respect de ses obligations mais également d'anticiper les actions à prendre face aux nouvelles prescriptions (applicables dans les permis les plus récents) dans le cadre du renouvellement et/ou de la prolongation de certains permis venant à échéance.	% de permis d'environnement audités du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) : 65%		> OBJECTIF 2016-2017 Poursuivre et achever la mise en conformité des permis audités. Auditer le solde des permis d'environnement dont Befimmo est le titulaire.
PEB	Befimmo dispose de l'ensemble des certificats de performance énergétique « Bureaux et services » de ses bâtiments situés à Bruxelles. Les certificats « Bâtiment public » obligatoires dans le cadre d'une occupation de certains bâtiments à Bruxelles abritant des administrations sont demandés par ces dernières et majoritairement affichés dans les immeubles concernés. En Flandre, les certificats « Bâtiment public » sont majoritairement disponibles et affichés tandis que pour la Wallonie l'obligation d'affichage est prévue dès 2019. L'immeuble Axento situé au Luxembourg dispose également d'un certificat.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU En cas de travaux importants, Befimmo veille à la mise à jour des certificats, comme ce fut le cas précédemment suite aux travaux de rénovation dans divers immeubles. En 2016, Befimmo évaluera également sur base de l'ensemble des mesures d'améliorations de la performance énergétique misent en œuvre depuis 2011 (date de délivrance des certificats) dans le portefeuille en exploitation à Bruxelles, la pertinence d'une mise à jour de des certificats de performance énergétique de certains immeubles stratégiques.
LEGAL	Mise à jour du registre législatif ainsi qu'un outil « checklist » . Befimmo a pris la décision de libérer les ressources nécessaires en vue d'engager, courant 2016, un collaborateur qui intégrerait le département juridique pour se charger (en partie) de la mise à jour du registre/veille réglementaire.	# Infractions de non-respect des législations et réglementations : 0 Montant des indemnités payées suite à des infractions : 0€		> OBJECTIF CONTINU Anticiper les mesures règlementaires futures et limiter au maximum le nombre d'infraction.
AUTRES	Participer à des groupes de travail et quand nécessaire se fédérer avec d'autres entreprises du même secteur pour discuter, défendre un projet, etc. La démarche a été mise en place.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est poursuivie.

Consommations indirectes d'énergie hors réseau de chaleur (GWh, MWh et kWh/m²)

Elec-Abs	Elec-LfL	G4-EN3	G4-EN4	G4-EN5	G4-EN6	G4-EN7	DH&C-Abs	DH&C-LfL	2008			2013			2014			2015								
									Unités									1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²						
BEFIMMO																										
Surface totale portefeuille									486 576									539 530			576 957					
Périmètre de reporting									77%									100%			94%					
Absolute measures [Abs]									40,1									55,6			47,1					
total									GWh									50,4			57,1					
dont privatifs									17,8									32,3			26,3					
dont communs									22,3									23,3			20,7					
dont consommation électricité Befimmo "corporate"									n.a.									179,5			183,2					
dont autoproduction d'électricité Befimmo "corporate"									n.a.									8,9			6,3					
dont autoproduction panneaux photovoltaïques									0,0									85,4			134,8					
dont autoproduction cogénération									0,0									0,0			144,3					
Périmètre de reporting									54%									80%			75%					
privatifs/m ²									64,6									69,1			51,6					
évolution depuis 2008 privatifs/m ²									n.a.									7%			-12%					
communs/m ²									62,3									50,2			43,7					
évolution depuis 2008 communs/m ²									n.a.									-20%			-30%					
communs + privatifs/m ²									126,9									119,2			95,2					
évolution depuis 2008 privatifs + communs/m ²									n.a.									-6%			-25%					
Périmètre de reporting									47%									70%			84%					
total (y compris autoproduction)									2008 26,6									2013 45,4			2014 44,9					
évolution									2015 22,2									2015 37,2			2015 40,7					
Like-for-Like [LfL]									-20%									-18%			-9%					
FEDIMMO																										
Surface totale portefeuille									362 105									342 123			379 318			368 116		
Périmètre de reporting									60%									97%			98%			88%		
Absolute measures [Abs]									10,5									18,3			17,3			15,2		
total									GWh									8,8			8,8			8,5		
dont privatifs									6,3									9,5			8,8			8,5		
dont communs									4,2									8,7			8,5			6,7		
dont autoproduction panneaux photovoltaïques									0,0									21,3			25,5			140,2		
dont autoproduction cogénération									0,0									2 211,8			1 288,6			912,8		
Périmètre de reporting									60%									97%			87%			87%		
privatifs/m ²									29,0									28,7			26,0			26,1		
évolution depuis 2008 privatifs/m ²									n.a.									-1%			-10%			-10%		
communs/m ²									19,4									26,4			21,3			20,7		
évolution depuis 2008 communs/m ²									n.a.									36%			10%			7%		
communs + privatifs/m ²									48,4									55,1			47,4			46,9		
évolution depuis 2008 privatifs + communs/m ²									n.a.									14%			-2%			-3%		
Périmètre de reporting									58%									82%			75%			88%		
total (y compris autoproduction)									2008 10,3									2013 16,4			2014 14,6			2014 14,6		
évolution									2015 11,2									2015 13,6			2015 13,5			2015 13,5		
Like-for-Like [LfL]									8%									-18%			-8%			-8%		
1 - 5 000 m ²									91 949									100%			100%			100%		
5 001 - 10 000 m ²									70 367									2,1			2,1			2,1		
> 10 000 m ²									205 800									1,3			1,3			1,3		
1 - 5 000 m ²									3,0									1,8			1,2			0,9		
5 001 - 10 000 m ²									n.a.									n.a.			25,6			114,6		
> 10 000 m ²									n.a.									n.a.			n.a.			0,9		
1 - 5 000 m ²									93%									93%			100%			79%		
5 001 - 10 000 m ²									19,2									19,2			18,0			33,3		
> 10 000 m ²									-29%									-29%			-47%			17%		
1 - 5 000 m ²									12,8									12,8			12,4			28,5		
5 001 - 10 000 m ²									-29%									-29%			-46%			51%		
> 10 000 m ²									32,0									32,0			30,4			61,8		
1 - 5 000 m ²									97%									97%			100%			79%		
5 001 - 10 000 m ²									3,1									3,1			2,9			8,6		
> 10 000 m ²									2,7									2,7			2,1			8,6		
1 - 5 000 m ²									-14%									-14%			-26%			1%		

Réseau de chaleur (GWh et kWh/m²)

BEFIMMO	Unités	2008		2013		2014		2015		
								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale portefeuille	m ²	486 576	n.a.	549 360	539 530	576 957	n.a.	n.a.	n.a.	12 247
Périmètre de reporting	%	n.a.	n.a.	100%	100%	100%	n.a.	n.a.	n.a.	100%
Absolute measures [Abs]	total brut	n.a.	n.a.	2,0	V 1,4	1,3	n.a.	n.a.	n.a.	1,3
	normalisée degré/jour	n.a.	n.a.	1,8	V 1,7	V 1,4	n.a.	n.a.	n.a.	1,4
Intensity measures [Int]	normalisée degré/jour/m ²	n.a.	n.a.	143	136	111	n.a.	n.a.	n.a.	111,3
Like-for-Like [L-fl]	total - évolution	n.a.	n.a.	-22%	-18%		n.a.	n.a.	n.a.	-18%

Consommations totales d'énergie y compris réseau de chaleur (GWh et kWh/m²)

Energy-Int G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5 CRESS-CRE1

BEFIMMO	Unités	2008		2013		2014		2015	
								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²
Surface totale portefeuille	m ²	486 576	n.a.	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299
Absolute measures [Abs]	total	79,4	n.a.	101,7	87,6	88,3	14,4	11,2	62,7
	total - non normalisé	231,6	n.a.	208,3	162,7	V 163,4	143,4	160,6	167,4
Intensity measures [Int]	total - normalisé degré/jour	231,6	n.a.	196,1	176,7	166,9	147,3	164,4	170,8
	total - normalisé degré/jour évolution depuis 2008	n.a.	n.a.	-15%	-24%	-28%	-15%	-28%	-30%

FEDIMMO	Unités	2008		2013		2014		2015	
								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²
Surface totale portefeuille	m ²	362 105	n.a.	342 123	379 318	368 116	91 949	70 367	205 800
Absolute measures [Abs]	total	40,3	n.a.	55,0	45,6	50,5	17,6	8,2	24,6
	total - non normalisé	196,0	n.a.	177,3	131,6	V 148,2	170,2	116,7	150,9
Intensity measures [Int]	total - normalisé degré/jour	196,0	n.a.	161,7	149,3	153,0	176,8	120,9	155,2
	total - normalisé degré/jour évolution depuis 2008	n.a.	n.a.	-18%	-24%	-22%	6%	-27%	-27%

Consommations d'eau (m³ et m³/m²)

	Unités	2008		2013		2014		2015	
		Water-Abs	Water-Int	Water-LfL	G4-EN8	G4-EN10	CRESS-C-RE2		
BEFIMMO									
Surface totale portefeuille	m ²	486 576	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299	
Périmètre de reporting	%	75%	86%	98%	92%	100%	91%	91%	
Absolute mesures [Abs]	m ³	104 789	174 304	172 540	V 159 560	35 896	15 366	108 297	
dont eau de pluie collectée et stockée	m ³	n.a.	n.a.	362	803	129,35	n.a.	673	
dont eau provenant de la nappe phréatique	m ³	n.a.	n.a.	160	913	n.a.	656,4	257	
total recyclée et réutilisée	m ³	n.a.	n.a.	522	1 716	n.a.	n.a.	n.a.	
Périmètre de reporting	%	74%	67%	82%	77%	43%	75%	84%	
Intensity mesures [Int]	m ³ /m ²	0,29	0,33	0,31	V 0,29	0,16	0,26	0,31	
évolution depuis 2008	%	n.a.	14%	9%	0%	-19%	12%	-1%	
Périmètre de reporting	%	66%	73%	90%	86%	95%	91%	84%	
Like-for-Like [Lfl]	m ³	95 052	120 696	V 145 954	116 802	13 645	15 507	116 802	
évolution	%	84 209	108 893	V 132 204	106 698	11 627	13 878	106 698	
		-11%	-10%	-9%		-15%	-11%	-9%	
FEDIMMO									
Surface totale portefeuille	m ²	362 105	342 123	379 318	368 116	91 949	70 367	205 800	
Périmètre de reporting	%	0%	67%	74%	93%	87%	82%	100%	
Absolute mesures [Abs]	m ³	0	53 974	52 163	V 72 741	19 475	9 072	44 194	
dont eau de pluie collectée et stockée	m ³	n.a.	182	181	6 520	n.a.	n.a.	n.a.	
dont eau provenant de la nappe phréatique	m ³	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
total recyclée et réutilisée	m ³	n.a.	182	181	6 520	n.a.	181	6 339	
Périmètre de reporting	%	0%	67%	63%	80%	79%	82%	79%	
Intensity mesures [Int]	m ³ /m ²	n.a.	0,24	0,21	V 0,23	0,229	0,158	0,3	
évolution depuis 2010	%	n.a.	369%	312%	358%	354%	n.a.	n.a.	
Périmètre de reporting	%	0%	49%	60%	81%	84%	82%	79%	
Like-for-Like [Lfl]	m ³	n.a.	45 075	V 47 091	20 714	17 004	9 374	20 714	
évolution	%	n.a.	40 533	V 50 729	26 964	15 788	7 976	26 964	
		n.a.	-10%	8%		-7%	-15%	30%	

Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'énergie (en tonnes CO₂e et kg CO₂e/m²)

	GHG-Dir-Abs	GHG-Dir-LfL	GHG-Int	GHG-Indir-Abs	GHG-Indir-LfL	G4-EN15	G4-EN16	G4-EN17	G4-EN18	G4-EN19	2015			
											5 000 m ²	10 000 m ²	> 10 000 m ²	
BEFIMMO														
Surface totale portefeuille												84 646	75 012	417 299
												1 890	1 083	5 179
Absolute mesures [Abs]												1 602	1 061	4 852
												0	18	0
												0	0	1
Périmètre de reporting												1 602	1 061	4 852
												95%	91%	93%
Like-for-Like [LfL]												2014 1 054	2014 748	2014 3 993
												2015 1 142	2015 853	2015 4 524
												8%	14%	13%
Absolute mesures [Abs]												0	0	55,9
												289	21	270
												n.a.	n.a.	0
Périmètre de reporting												289	21	270
												69%	91%	84%
Like-for-Like [LfL]												2014 166	2014 21	2014 335
												2015 202	2015 21	2015 266
												22%	3%	-21%
Périmètre de reporting												17,7	15,5	13,9
												16%	5%	9%
												-45%	-42%	-69%
FEDIMMO														
Surface totale portefeuille												91 949	70 367	205 800
												2 773	1 142	2 738
Absolute mesures [Abs]												2 624	1 142	2 738
												149	0	0
												2 773	1 142	2 738
Périmètre de reporting												91%	100%	79%
												2014 1 424	2014 1 074	2014 2 148
												2015 2 598	2015 1 142	2015 2 493
												82%	6%	16%
Absolute mesures [Abs]												0	0	0
												0	0	0
Périmètre de reporting												97%	100%	79%
												n.a.	n.a.	n.a.
Like-for-Like [LfL]												2014 n.a.	2014 -	2014 -
												2015 n.a.	2015 -	2015 -
												n.a.	n.a.	n.a.
Périmètre de reporting												84%	100%	79%
												26,4	16,2	16,8
												-28%	-56%	-63%

Total des déchets par type (tonnes)

G4-EN23

Waste-LfL

Waste-Abs

BEFIMMO	2008		2013		2014		2015		
	Unités		Unités		Unités		Unités		
Surface totale portefeuille	m ²	486 576	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299	
Périmètre de reporting	tonnes	0	7 471	2 658	4 070	214	331	3 526	
	%	0%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	
Absolute mesures [Abs]	tonnes	0	5 505	664	2 078	4	0	2 074	
	tonnes	0	5 503	658	2 078	4	0	2 074	
	tonnes	0	2,0	5,6	0,4	0	0	0,4	
Périmètre de reporting	%	0%	72%	90%	86%	91%	76%	87%	
Absolute mesures [Abs]	tonnes	0	1 966	1 994	1 992	209	331	1 452	
	tonnes	0	1 966	1 994	1 990	209	329	1 452	
	tonnes	0	0	0	2	0,1	2	0	
Périmètre de reporting	%	0%	67%	87%	89%	91%	76%	91%	
Like-for-Like [Lfl]	tonnes	2008	2013	2014	2015	2014	2015	2014	
	tonnes	0	7 342	2 582	381	381	381	1 812	
	%	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	
	évolution	n.a.	3 699	4 044	331	331	331	3 504	
	%		-50%	57%		-46%	-13%	93%	
FEDIMMO	Unités								
Surface totale portefeuille	m ²	362 105	342 123	379 318	368 116	91 949	70 367	205 800	
Périmètre de reporting	tonnes	0	609	1 415	4 484	89,6	34,5	4 360	
	%	n.a.	100%	100%	100%	0%	0%	100%	
Absolute mesures [Abs]	tonnes	0	590	755	3 868	0	0	3 868	
	tonnes	0	589	729	3 481	0	0	3 481	
	tonnes	0	0	26	387	0	0	387	
Périmètre de reporting	%	0%	2%	34%	59%	59%	47%	65%	
Absolute mesures [Abs]	tonnes	-	20	660	616	90	35	492	
	tonnes	0	20	660	616	90	35	492	
	tonnes	0	0	0	0	0	0	0	
Périmètre de reporting	%	0%	14%	41%	59%	55%	47%	72%	
Like-for-Like [Lfl]	tonnes	2008	2013	2014	2015	2014	2015	2014	
	tonnes	0	601	545	267	267	267	50	
	%	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	
	évolution	n.a.	3 880	415	13	13	20	382	
	%		546%	-24%	-94%	-93%	-93%	667%	

Traitement des déchets (tonnes et %)

G4-EN23

BEFIMMO	2015		2014		2013		2008		2015		2014		2013		2008	
	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²
Surface totale portefeuille	84 646	75 012	539 530	576 957	549 360	539 530	486 576	486 576	576 957	576 957	539 530	576 957	549 360	539 530	486 576	486 576
Absolute mesures [Abs]																
total lié aux travaux et aux immeubles en exploitation	214	331	2 658	4 070	7 471	2 658	0	0	4 070	4 070	2 658	4 070	7 471	2 658	0	0
dont recyclé	95	236	1 470	2 871	6 189	1 470	0	0	2 871	2 871	1 470	2 871	6 189	1 470	0	0
dont réutilisé	4	0	125	17	33	125	0	0	17	17	125	17	33	125	0	0
dont composté	0	0	3	0	5	3	0	0	0	0	3	0	5	3	0	0
dont incinéré	115	95	1 060	1 117	744	1 060	0	0	1 117	1 117	1 060	1 117	744	1 060	0	0
dont enfuis ou mis en décharge	0	0	0	65	500	0	0	0	65	65	0	65	500	0	0	0
total liés aux immeubles en exploitation	209	331	1 994	1 992	1 966	1 994	0	0	1 992	1 992	1 994	1 992	1 966	1 994	0	0
dont recyclé	95	236	1 010	1 078	1 231	1 010	0	0	1 078	1 078	1 010	1 078	1 231	1 010	0	0
taux de recyclage	45%	71%	51%	54%	63%	51%	n.a.	n.a.	54%	54%	51%	54%	63%	51%	n.a.	n.a.
dont réutilisé	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0
dont composté	0	0	3	0	5	3	0	0	0	0	3	0	5	3	0	0
dont incinéré	115	95	981	914	724	981	0	0	914	914	981	914	724	981	0	0
dont enfuis ou mis en décharge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Périmètre de reporting	91%	76%	87%	89%	67%	87%	0%	0%	89%	89%	87%	89%	67%	87%	0%	0%
total recyclé à périmètre constant	268	282	1 433	2 821	6 135	1 433	2008	2008	2 821	2 821	1 433	2 821	6 135	1 433	2008	2008
évolution recyclé	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
total composté	94	236	2 851	2 521	2 696	2 851	0	0	2 521	2 521	2 851	2 521	2 696	2 851	0	0
évolution composté	-65%	-16%	99%	185%	-56%	99%	n.a.	n.a.	185%	185%	99%	185%	-56%	99%	n.a.	n.a.
total incinéré	0	0	0	0	5	0	2008	2008	0	0	0	0	5	0	2008	2008
évolution incinéré	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
total enfuis ou mis en décharge	n.a.	n.a.	-100%	-100%	668	1 021	0	0	1 021	1 021	-100%	-100%	668	1 021	0	0
évolution enfuis ou mis en décharge	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
évolution incinéré	115	95	1 117	907	922	1 117	0	0	907	907	1 117	907	922	1 117	0	0
évolution enfuis ou mis en décharge	-5%	-4%	9%	13%	38%	9%	n.a.	n.a.	13%	13%	9%	13%	38%	9%	n.a.	n.a.
FEDIMMO																
Surface totale portefeuille	91 949	70 367	379 318	368 116	342 123	379 318	362 105	362 105	368 116	368 116	379 318	368 116	342 123	379 318	362 105	362 105
Absolute mesures [Abs]																
total lié aux travaux et aux immeubles en exploitation	90	35	1 415	4 484	609	1 415	0	0	4 484	4 484	1 415	4 484	609	1 415	0	0
dont recyclé	16	23	433	2 799	530	433	0	0	2 799	2 799	433	2 799	530	433	0	0
dont réutilisé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont composté	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont incinéré	73	12	450	724	79	450	0	0	724	724	450	724	79	450	0	0
dont enfuis ou mis en décharge	0	0	532	961	0	532	0	0	961	961	532	961	0	532	0	0
total liés aux immeubles en exploitation	90	35	660	616	20	660	0	0	616	616	660	616	20	660	0	0
dont recyclé	16	23	237	391	17	237	0	0	391	391	237	391	17	237	0	0
taux de recyclage	18%	65%	36%	63%	87%	36%	n.a.	n.a.	63%	63%	36%	63%	87%	36%	n.a.	n.a.
dont réutilisé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont composté	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont incinéré	73	12	423	225	3	423	0	0	225	225	423	225	3	423	0	0
dont enfuis ou mis en décharge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Périmètre de reporting	55%	47%	30%	63%	13%	30%	0%	0%	63%	63%	30%	63%	13%	30%	0%	0%
total recyclé	93	105	214	4 521	521	214	2008	2008	4 521	4 521	214	4 521	521	214	2008	2008
évolution recyclé	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
total composté	5	20	323	2 988	2 413	323	0	0	2 988	2 988	323	2 988	2 413	323	0	0
évolution composté	-94%	-81%	51%	1 732%	363%	51%	n.a.	n.a.	1 732%	1 732%	51%	1 732%	363%	51%	n.a.	n.a.
total incinéré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
évolution incinéré	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
total enfuis ou mis en décharge	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
évolution enfuis ou mis en décharge	135	162	331	34	79	331	0	0	34	34	331	34	79	331	0	0
évolution incinéré	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
évolution enfuis ou mis en décharge	8	0	92	84	506	92	0	0	84	84	92	84	506	92	0	0
évolution incinéré	-94%	100%	-72%	150%	536%	-72%	n.a.	n.a.	150%	150%	-72%	150%	536%	-72%	n.a.	n.a.

Contact G4-31

Befimmo SA
 Chaussée de Wavre 1945
 1160 Bruxelles
 TVA : 0455 835 167
 Tel. : +32 (0)2 679 38 60
 Fax : +32 (0)2 679 38 66
 contact@befimmo.be

 www.befimmo.be

Pour toute information complémentaire

Caroline Kerremans
 IR & External Communication Manager
 Email : c.kerremans@befimmo.be

Photos

Serge Brison
 Jean-Michel Byl
 Philippe van Gelooven

Création, concept, design et production

CHR!S - Communication Agency
 L'équipe de Befimmo

Traductions

Ce Rapport Financier Annuel a été rédigé en français.
 En cas d'inconsistance 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 - Fax : +32 2 679 38 66

Email : contact@befimmo.be - www.befimmo.be