



Befimmo

Document d'enregistrement 2017

Befimmo SA

Société Anonyme
Société Immobilière Réglementée publique de droit belge

Siège social: chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
Registre des Personnes Morales (RPM): 0 455 835 167
Tél. : +32 2 679 38 60
contact@befimmo.be
www.befimmo.be

(« Befimmo » ou la « Société »)

Ce document est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16.06.2006. Ce document a été approuvé le [18 septembre] 2018 par la FSMA conformément à l'article 23 de la loi du 16.06.2006. L'approbation de la FSMA ne contient aucune appréciation concernant la qualité et la situation de la Société.



1.	FACTEURS DE RISQUE	4
1.1	Principaux risques liés au marchés.....	4
1.2	Principaux risques liés au portefeuille immobilier	6
1.3	Principaux risques économiques et financiers	9
1.4	Principaux risques liés à la réglementation	12
1.5	Principaux risques opérationnels	14
2.	PERSONNES RESPONSABLES.....	15
3.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	16
4.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	16
4.1	Chiffres Clés Immobilier	17
4.2	Portefeuille immobilier – variations des justes valeurs du portefeuille immobilier	18
4.3	Répartition géographique du portefeuille immobilier	18
4.4	Locataires au 30.06.2018	20
4.5	Bilan consolidé synthétique	21
4.6	État du résultat global consolidé résumé	22
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	23
5.1	Nom, siège social, création, forme juridique et publication, numéro d'enregistrement et durée de Befimmo	23
5.2	Évolution de Befimmo depuis 1995 – Juste valeur du portefeuille et rendement de l'action	24
5.3	Investissements	27
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS.....	28
6.1	Objet social	28
6.2	Interdictions	28
6.3	Activités opérationnelles.....	28
7.	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	36
7.1	Description du groupe	36
7.2	Organigramme.....	37
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES	38
8.1	Importants actifs matériels immobilisés.....	38
8.2	Aspects environnementaux qui peuvent avoir un impact sur l'utilisation des actifs matériels immobilisés.....	38
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	39
9.1	Situation financière	39
9.2	Résultat d'exploitation	40
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	40
10.1	Capitaux propres	40
10.2	Dettes	42
10.3	Restrictions réglementaires à l'utilisation des capitaux.....	44
10.4	Flux de trésorerie.....	45
10.5	Besoins de financement	46
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	46
12.	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	46
12.1	Le Conseil d'administration – composition	46
12.2	Les comités consultatifs et comités spécialisés	48
12.3	Le Comité de direction.....	51
12.4	Conflits d'intérêts	52
12.5	Déclarations.....	55
12.6	Code de référence.....	56
13.	REMUNERATIONS ET AVANTAGES	56
13.1	Rémunération des membres du Conseil d'administration et du Comité de direction	56
14.	SALARIES	57
15.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	58
16.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	58



17.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE, LES DIVIDENDES ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE.....	60
17.1	Informations financières historiques (intermédiaires).....	60
17.2	Politique de distribution des dividendes	60
17.3	Perspectives et prévision de dividende	61
17.4	Procédures judiciaires et d'arbitrage	70
17.5	Engagements au 31.12.2017	70
18.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	72
18.1	Acte constitutif et statuts.....	72
18.2	Historique du capital social.....	82
19.	EXPERTS IMMOBILIERS	83
20.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	83



1. 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 de les anticiper, de les transformer en opportunité et de limiter leur impact potentiel.

Cette liste de risques est basée sur les informations connues au moment de la rédaction du présent document et est complétée par le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes. La liste des risques présentée dans ce chapitre n'est dès lors pas exhaustive : d'autres risques inconnus, peu probables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière, peuvent exister.

1.1 Principaux risques liés au marchés

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risques de concentration sectorielle et géographique		
Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (68,8% ¹ du portefeuille au 30.06.2018).	Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois, caractérisé, notamment, par la présence importante des institutions européennes et des activités qui y sont liées.	Stratégie d'investissement ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate (tout en évitant une trop grande concentration du portefeuille dans une seule zone ou un seul actif). Immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. Silversquare @Befimmo permet d'attirer une nouvelle cible d'occupants potentiels : les indépendants et les plus petites entreprises. Mixité des fonctions dans les futurs projets de Befimmo (des bureaux dans un environnement ouvert à la multifonction). À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour 3 du WTC à Bruxelles représentent individuellement (il s'agit donc de chaque immeuble séparément) entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 30.06.2018.
Risques liés au vide locatif		
Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. La Société est exposée aux risques de départ de ses	Diminution du taux d'occupation spot et une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 30.06.2018, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot	Investissement dans des immeubles de qualité. Equipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients. Gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires.

¹ Calculé sur la base de la juste valeur des immeubles de placement, en ce compris les projets.



<p>locataires et de renégociation de leurs baux :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Risque de la perte et/ou de la baisse de revenus▪ Risque de réversion négative des loyers▪ Risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités▪ Risque de baisse de juste valeur des immeubles, etc.	<p>du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,8 million € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de 0,07 € sur la valeur intrinsèque par action et de 0,07% sur le ratio d'endettement.</p> <p>Coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués. Ils sont estimés sur base annuelle à 2,20 millions €, ce qui représente environ 1,54% du total des revenus locatifs.</p> <p>Charges plus élevées dans le cadre de la commercialisation des biens disponibles à la location.</p> <p>Baisse de la valeur des immeubles.</p>	<p>Ouverture à un nouveau segment du marché par le coworking, qui constitue également un atout pour l'immeuble.</p> <p>L'immeuble va s'intégrer dans la ville et devenir un écosystème ouvert sur son environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.</p> <p>La pérennité des cash-flows dépend principalement de la sécurisation des revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie importante de son portefeuille immobilier puisse être louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multilocation, ce qui permet de répartir les risques locatifs.</p> <p>Au 30.06.2018, la durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance de Befimmo s'établit à 7,11 ans.</p> <p>Le taux d'occupation spot² des immeubles disponibles à la location s'établit au 30.06.2018 à 94,05%, par rapport au taux de 94,44% au 31.12.2017.</p> <p>Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A³ à Bruxelles.</p>
Risques liés aux locataires		
<p>Risques liés à la défaillance financière de ses locataires.</p>	<p>Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu.</p> <p>Pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc.</p>	<p>Examen préalable de la santé financière des clients potentiels.</p> <p>Des garanties locatives sont exigées des locataires⁴ du secteur privé.</p> <p>Application d'une procédure de suivi régulier des créances impayées.</p> <p>La balance âgée des créances commerciales se trouve dans les états financiers du Rapport Financier Annuel 2017 en page 158.</p>
Risque lié à l'évolution du marché		
<p>L'utilisation des surfaces de bureaux devient de plus en plus flexible. Les avancées technologiques entraînent un mouvement de transformation au sein des entreprises : d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel », à des environnements plus dynamiques.</p>	<p>Le ratio de nombre de m² utilisés par employé diminue et peut conduire à une diminution du taux d'occupation des immeubles.</p> <p>Les environnements de bureaux du modèle classique ne répondent plus aux attentes.</p>	<p>Inscription de la Société dans ce nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs.▪ Mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier.▪ Des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.

² Taux d'occupation « spot » des immeubles disponibles à la location : le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

³ Bâtiment neuf (nouvelle construction ou rénovation lourde) répondant aux derniers standards environnementaux, techniques et d'agencement spatial (efficacité des plateaux notamment). D'une manière générale, bâtiment neuf ou ayant moins de 5 ans.

⁴ Les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (64,9% au 30.06.2018), calculé sur base du loyer contractuel brut en cours au 30.06.2018, ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité.



Les entreprises cherchent des environnements de travail modernes pour attirer les talents. Elles s'installent selon les Smart Ways of Working et passent à l'Activity Based Working.	Le business model du coworking est encore en développement.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Joint-venture avec une société de coworking (Silversquare @Befimmo).
--	---	--

1.2 Principaux risques liés au portefeuille immobilier

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque lié à la juste valeur des immeubles		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille. ▪ Risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans les segments de marché dans lesquels le nombre limité de transactions offre peu de points de comparaison aux experts, ce qui est dans une certaine mesure encore le cas pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (7,3%⁵ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges. 	<p>Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement⁶ et de LTV⁷ de la Société.</p> <p>Impact sur la capacité de distribuer un dividende⁸ au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions.</p> <p>Sur base des données au 30.06.2018, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 26,3 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 1,03 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de 0,44% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de 0,43% sur le ratio LTV.</p>	<p>Stratégie d'investissement ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate.</p> <p>Immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</p> <p>Rotation des experts indépendants prévu par la loi. Ils sont systématiquement informés de l'évolution de la situation des immeubles et procèdent régulièrement à des visites d'immeubles.</p>
Risques liés à une couverture d'assurance inadéquate		
Risque de survenance d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, affectant ses immeubles.	<p>Coûts de remise en état de l'immeuble affecté.</p> <p>Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu.</p>	<p>Immeubles couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée (en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf), ainsi que le coût des travaux, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.226 millions € au 30.06.2018.</p> <p>Immeubles couverts par une police d'assurance contre le terrorisme.</p>
Risque de dégradation et d'obsolescence des immeubles		
Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence lié aux	Vacance locative.	Immeubles maintenus en bon état de fonctionnement et gardés à niveau en termes de performances

⁵ Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30.06.2018.

⁶ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13.07.2014.

⁷ Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

⁸ Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » en page 63 du Rapport Financier Annuel.



<p>exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes.</p>	<p>Investissements nécessaires pour rendre l'immeuble conforme aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.</p>	<p>énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux.</p> <p>Part importante des immeubles couverte par des contrats d'entretien du type « garantie totale »⁹.</p> <p>Au 30.06.2018, 86% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».</p> <p>Suivi de près de l'évolution de la législation environnementale existante, anticipation de celle à venir et analyse des études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et outils de gestion dans ses projets de rénovation.</p> <p>Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, Befimmo utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.</p>
<p>Risques liés à la réalisation de travaux</p>		
<p>Risques de retard, de dépassement budgétaire, de dégradation de l'environnement et de problèmes d'organisation lors de la construction, du redéveloppement et de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille.</p> <p>Risque de faillite, de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par les entrepreneurs en charge de la réalisation des travaux.</p>	<p>Détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges</p> <p>Impact négatif sur la réputation de la Société.</p>	<p>Un suivi technique, environnemental, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux.</p> <p>Contrats conclus avec les entrepreneurs qui prévoient différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.).</p> <p>Au niveau environnemental, des mesures spécifiques sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires.</p> <p>Un suivi du respect de ces mesures environnementales en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assesseurs BREEAM, etc.).</p> <p>Évaluation régulière des principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle des dettes sociales et fiscales des cocontractants.</p>
<p>Risques environnementaux</p>		
<p>Risques environnementaux en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO₂) et également de nuisances sonores.</p> <p>Risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est donnée et de perdre les</p>	<p>Détérioration de l'environnement</p> <p>Coûts importants pour Befimmo</p> <p>Impact négatif sur l'image de Befimmo auprès de ses parties prenantes.</p>	<p>Approche responsable, par laquelle, depuis de nombreuses années, les actions nécessaires sont progressivement mises en œuvre afin de réduire l'impact environnemental des activités que la Société contrôle et qu'elle influence directement.</p> <p>Mise en place du Système de Gestion Environnementale (« SGE »), conforme à la norme ISO 14001 qui permet d'anticiper au mieux les risques environnementaux tant au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) qu'au niveau</p>

⁹ 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.



certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a reçues.	Dans certains cas, un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.	opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.). Analyse réalisée de la performance environnementale et du potentiel d'amélioration du portefeuille, ainsi que du respect des exigences associées aux certifications obtenues. Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, Befimmo utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.
Risque dans le cadre d'opérations de fusion, scission ou acquisition et de joint-venture		
Risque que la valeur de certains actifs ait été surestimée ou que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion des opérations de fusion, scission ou acquisition ou à l'occasion de joint-ventures.	Constat de la nécessité de réévaluer certains actifs ou d'acter certains passifs pourrait conduire à une perte économique pour la Société.	Prise de précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des exercices de due diligence complets (immobilier, comptable, fiscal, etc.) sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou fusionnées pouvant conduire, le cas échéant, à l'obtention de garanties. Précautions similaires prises en cas de joint-ventures.
Risque lié à la copropriété		
Certains immeubles du portefeuille de Befimmo sont détenus en copropriété. Le régime des copropriétés, organisé par le Code civil, prévoit notamment que les décisions importantes dépassant la gestion courante de la copropriété, et qui concernent par exemple les travaux importants affectant les parties communes de l'immeuble, doivent être prises à des majorités spéciales. De plus, un copropriétaire ne peut jamais disposer, seul, d'un pouvoir votal majoritaire par rapport à tous les autres copropriétaires présents ou représentés.	Impact sur les délais de mise en œuvre de travaux importants ou la faisabilité même de certains projets, car les décisions importantes doivent faire l'objet de majorités qualifiées.	Limitation des actifs dans lesquels la Société se trouve dans une situation de copropriété. Le pourcentage du portefeuille Befimmo détenu en copropriété s'élève à 5,45% (sur base de la juste valeur du portefeuille) au 30.06.2018.
Risques liés à la non-conformité des immeubles au regard de la réglementation applicable		
La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations qui leur seraient applicables.	Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.). Diminution de la juste valeur de l'immeuble. La Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales.	Mise en place de procédures nécessaires (i) pour anticiper les nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire), (ii) pour vérifier la conformité des immeubles nouvellement acquis (due diligences techniques) et en portefeuille (fonction de product manager en charge de la conformité réglementaire, contrôles du respect des normes et réglementations, notamment, liées à l'environnement) et, (iii) pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management). Les locataires sont sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail-type.



	Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect de normes de sécurité). Une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.	
Risque lié à l'entrée dans le marché du coworking		
Risque lié à l'entrée dans un nouveau marché	Rentabilité liée au succès de l'activité sous-jacente.	L'impact est limité sur Befimmo qui développe cette activité progressivement Partenariat avec une société ayant une grande expérience dans le coworking, qui met en œuvre les ressources nécessaires.

1.3 Principaux risques économiques et financiers

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque d'inflation et de déflation		
Risque de déflation sur ses revenus car les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé. Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.	L'impact 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.	94,98% ¹⁰ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative, notamment 44,87% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 50,11% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 5,02%, ne prévoit pas de plancher. Accords contractuels mis en place dans les relations avec les entrepreneurs.
Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt		
Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.	Augmentation des charges financières et 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. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part,	Mise en place d'une politique de couverture du risque de hausse des taux d'intérêt, consistant à se financer à taux fixes sur une partie de l'endettement et à conclure des instruments financiers de type IRS ou option CAP et FLOOR sur une partie de l'endettement à taux variables. Sur base de l'endettement total au 30.06.2018, un montant de dette de 888,7 millions € (représentant 80,14% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 220,2 millions €, est financé à taux variables, dont une partie (13,98%) est couverte contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR ¹¹). Un solde de 5,88% de la dette est donc non couvert. En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une

¹⁰ Sur base du loyer contractuel brut en cours au 30.06.2018.

¹¹ 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).



	<p>dans les contrats de couverture de type IRS.</p> <p>Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.</p>	<p>augmentation des charges financières estimée à 1,6 million € (en base annuelle).</p> <p>Grâce aux couvertures mises en place au 30.06.2018, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 0,5 million € (en base annuelle).</p>
Risque lié à l'évolution des marges de crédit		
<p>Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges de financement évoluent notamment en fonction de la perception du profil de risque de la Société et également en fonction des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite « Bâle III » et « Bâle IV ») et du secteur des assurances (réglementation dite « CRD IV »).</p>	<p>Une augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p>	<p>Répartition dans le temps de la maturité des financements et diversification de ses sources de financements.</p> <p>Optimisation de l'utilisation des financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).</p> <p>Pour de plus amples informations veuillez consulter le chapitre « Structure financière et politique de couverture » en pages 24 à 26 du Rapport Financier Semestriel 2018.</p>
Risque de change		
<p>Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour ses investissements, ses revenus et ses financements. Elle a néanmoins mis en place, en mai 2012, un placement privé obligataire aux États-Unis et au Royaume-Uni (US Private Placement (USPP)) libellé en US Dollar et en Livre Sterling, avec des échéances en 2019 et 2020.</p>	<p>Détérioration du cours de change de l'Euro par rapport aux devises.</p>	<p>Compensation intégrale des fluctuations de cours de change sur les remboursements d'intérêts et de capital à réaliser par la Société par la couverture immédiate et complète des risques de change de transaction et de conversion par l'acquisition de contrats d'échange de devises (Cross Currency Swaps).</p>
Risque lié à la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur		
<p>La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.</p>	<p>Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 30.06.2018, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -21,32 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de 20,27 millions €. La variation des cours de change Euro-US Dollar et Euro-Livre Sterling peut également impacter</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Au 30.06.2018, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture, y inclus la variation cumulée de la juste valeur de la dette USPP, s'élève à -10,89 millions €.</p> <p>Une partie de la dette de Befimmo (56,83%) est contractée à taux variables, ceci impliquant dès lors</p>



	significativement la juste valeur de la dette USPP libellée en US Dollar et Livre Sterling.	l'absence de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.
Risque lié à l'évolution du rating de la Société		
Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué par l'agence Standard & Poor's.	Une révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements et générerait, en cas de diminution du rating d'un cran, de BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,75 million €, sur base de la structure d'endettement et des contrats existants au 30.06.2018. Impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.	Étude régulière des critères (ratios) conduisant à la détermination du rating de la Société et analyse de l'impact potentiel de ses décisions sur l'évolution de ce dernier, ainsi que de l'évolution prévisionnelle de ces ratios.
Risque de liquidité financière		
Befimmo est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.	Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Vente de certains actifs dans des conditions non optimales.	Mise en place d'une politique financière qui prévoit, notamment, la diversification des sources et des maturités de ses financements. Le pourcentage de son endettement assuré, au 30.06.2018, par des financements bancaires, auprès de 7 institutions, est de 58,8%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et divers placements privés en Europe). Au 30.06.2018, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 267,2 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement maintenir un montant défini de lignes confirmées non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois. Le ratio d'endettement (selon l'Arrêté Royal) s'élève à 44,31% au 30 juin 2018 (la limite légale étant de 65%).
Risque lié aux contreparties bancaires		
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.	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.	Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires et à travailler avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant ou présentant un risque acceptable. La Société est, au 30.06.2018, en relation d'affaires avec différentes banques : <ul style="list-style-type: none">■ les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 852,4 millions € au 30.06.2018. Les banques assurant ces financements sont, par ordre alphabétique, Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof Petercam, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC ;■ les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Natwest Markets PLC (Groupe RBS). Le modèle financier est basé sur un endettement structurel : la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,30 million € au 30.06.2018 par rapport à 0,25 million € au 31.12.2017.



Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement		
<p>Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où la société ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants).</p> <p>Risque de pénalité s'il devait être mis fin anticipativement aux contrats.</p> <p>Lorsque la Société réalise une opération de financement sur un marché étranger, elle est exposée à des législations et des contreparties dont elle a une connaissance moindre.</p>	<p>La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la Société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales.</p>	<p>La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles de l'évolution de ces indicateurs et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions.</p>
Risque lié au BREXIT		
<p>Le 23.06.2016, 51,8% de la population du Royaume-Uni a voté lors d'un referendum en faveur d'une sortie de leur pays de l'Union européenne. Le 29.03.2017, le processus de sortie de l'Union Européenne a été enclenché par la première ministre Britannique. En application des traités européens, la sortie sera effective à l'issue d'une période de 2 ans, prévue pour l'organisation du processus de sortie et, le cas échéant, la discussion d'une nouvelle forme de partenariat.</p>	<p>Le BREXIT crée une volatilité sur les marchés financiers et une incertitude sur les relations futures entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne. La situation d'incertitude pourrait de manière générale, avoir un impact sur la situation économique, et notamment réduire la liquidité sur les marchés financiers et immobiliers, et retarder ou remettre en cause certaines opérations financières ou immobilières, voire même affecter leur valeur.</p>	<p>Suivi de près de l'évolution de cette situation et renforcement de la prudence lors de la gestion des affaires.</p>

1.4 Principaux risques liés à la réglementation

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque lié à la réglementation		
<p>La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations (belges, européennes et internationales) de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les</p>	<p>Risque de mise en cause de la responsabilité de la Société, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi que risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses</p>	<p>Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, l'évolution de ces législations (veille réglementaire).</p> <p>La Société fait également appel à des conseils externes.</p>



administrations ou par les tribunaux, notamment en matière comptable, reporting, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.	résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.	
Risques liés au statut de SIR		
<p>Risque de non-respect du régime SIR.</p> <p>Risque de modifications futures défavorables de ce régime.</p>	<p>Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.</p> <p>Remboursement anticipé par déchéance du terme (« accélération ») de crédits que la Société a contractés.</p> <p>Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient entraîner un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.</p>	<p>Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, l'évolution de ces législations (veille réglementaire).</p> <p>La Société fait également appel à des conseils externes.</p>
Régime fiscal		
<p>En tant que SIR, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014). 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 SIR¹². L'exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR. Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base sur laquelle se calcule l'exit tax. Befimmo se conforme en tous points à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de la circulaire précitée, pour le calcul des exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.</p>		
Risque de procédures judiciaires		
La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires.	À ce jour, Befimmo est impliquée dans quelques procédures judiciaires qui, globalement (selon les informations dont la Société dispose à la date du présent document d'enregistrement), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo car les passifs qui pourraient en résulter ont	<p>Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire).</p> <p>La Société fait également appel à des conseils externes.</p>

¹² Mais non au niveau de celles de ses filiales qui ne sont pas des SIR institutionnelles (SIRI).



	une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.	
--	--	--

1.5 Principaux risques opérationnels

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque opérationnel		
Risque de pertes ou de manque à gagner résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, de personnes, des systèmes ou d'événements extérieurs (fraude, catastrophe naturelle, erreur humaine, défaillance des systèmes d'information, cybercriminalité, etc.).	La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude, interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.	<p>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</p> <p>Un plan de continuité d'activité a été défini et reprend des mesures permettant, en cas de crise et éventuellement de façon dégradée, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Il couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.</p> <p>Back-ups organisés, en fonction du type de données, selon différentes techniques (dédoublage des infrastructures, back-up en ligne journalier et sur cassette). Mesures prises pour gérer l'accès aux données de la Société. Support informatique externalisé assuré par deux partenaires avec lesquels un SLA (Service Level Agreement) a été convenu.</p>
Risque lié aux membres de l'équipe		
Risque de départ de certains membres « clés » du personnel.	La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.	<p>Attention particulière portée au bien-être des collaborateurs.</p> <p>Rémunérations conformes au marché.</p> <p>Importance accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe.</p> <p>Importance accordée au dialogue avec l'équipe.</p> <p>Processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.) mis en place.</p> <p>Befimmo anticipe autant que possible les départs et veille à la transmission du savoir-faire.</p>



2. 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, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans ce document d'enregistrement sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Les experts immobiliers JLL et CBRE ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce document d'enregistrement.

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL a accepté l'insertion dans le présent document d'enregistrement de son rapport du 18.07.2018 sur l'examen limité des états financiers consolidés résumés clos le 30.06.2018.

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts JLL et CBRE ainsi que du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

L'ensemble des informations reprises dans la section 6.3.5 sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

Pour plus d'informations concernant les informations provenant de parties tierces, les sections suivantes des documents sous-mentionnées sont incorporées par référence dans ce document d'enregistrement.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	▪ Informations provenant de tiers (pp. 199)
Rapport financier annuel 2016	▪ Informations provenant de tiers (pp. 200)
Rapport financier annuel 2015	▪ Informations provenant de tiers (pp. 208)



3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL

Commissaire, membre de l'IRE

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem

Représentée par Christel Weymeersch (agissant au nom d'une SPRL), Associée

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprise SCCRL a été nommée commissaire de la Société par l'assemblée générale du 25.04.2017, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Le présent mandat du commissaire vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibéra sur les Comptes Consolidés au 31.12.2019.

Préalablement, pour les exercices 2016 et 2015, Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, membre de l'IRE, Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, représentée par M. Rik Neckebroeck, était le commissaire de la Société.

4. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier semestriel 2018	▪ Intégralement
Rapport financier annuel 2017	▪ Chiffres clés (pp. 9-11) ▪ Rapport financier (pp. 56-65) ▪ Rapport immobilier (pp. 26-55) ▪ Etats financiers (pp. 128-179)
Rapport financier semestriel 2017	▪ Résumé (p.2) ▪ Rapport financier (pp. 33-40) ▪ Rapport immobilier (pp. 18-31) ▪ Etats financiers résumés (pp.47-60)
Rapport financier annuel 2016	▪ Chiffres clés (pp. 18-19) ▪ Rapport financier (pp. 49-55) ▪ Rapport immobilier (pp. 29-48) ▪ Etats financiers (pp. 145-192)
Rapport financier annuel 2015	▪ Chiffres clés (pp. 16-17) ▪ Rapport financier (pp 50-57) ▪ Rapport immobilier (pp. 28-49) ▪ Etats financiers (pp. 152-208)



4.1 Chiffres clés immobilier

	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 630,0	2 494,4	2 477,1
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,92%	6,19%	6,13%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location ^(a)	6,25%	6,52%	6,49%
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location ^(a)	94,05%	94,44%	93,94%
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance ^(a)	7,11 ans ^(b)	7,31 ans	7,67 ans ^(e)
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale ^(a)	7,72 ans	7,88 ans	8,22 ans
Taux de réversion des immeubles disponibles à la location ^(a)	-11,15% ^(c)	-10,78%	-9,98% ^(f)
EPRA Vacancy Rate ^(d)	5,61%	5,43%	5,20%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,58%	5,82%	5,83%
EPRA Topped-up NIY	5,74%	5,97%	6,04%

^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2017 à la page 208.

^(b) Hors l'immeuble WTC 2, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 7,88 ans au 30 juin 2018.

^(c) Hors l'immeuble WTC 2, la réversion s'élèverait à -5,83% au 30 juin 2018.

^(d) Correspondant au taux de disponibilité des immeubles disponibles à la location.

^(e) Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 8,86 ans au 30 juin 2017.

^(f) Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la réversion s'élèverait à -5,03% au 30 juin 2017.



4.2 Portefeuille immobilier – variations des justes valeurs¹³ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique se présente comme suit :

Bureaux	Variation sur le semestre ^(a) (en %)	Quote-part du portefeuille ^(b) (30.06.2018) (en %)	Juste valeur (30.06.2018) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2017) (en millions €)	Juste valeur (30.06.2017) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ^(c)	1,94%	55,1%	1 448,8	1 327,7	1 289,8
Bruxelles décentralisé	-13,60%	3,0%	79,3	87,0	88,5
Bruxelles périphérie	-20,01%	4,3%	112,8	137,8	143,6
Flandre	-2,38%	18,1%	476,3	487,7	490,5
Wallonie	3,65%	7,7%	202,9	195,8	196,8
Luxembourg ville	3,43%	4,3%	113,8	109,9	102,7
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>-0,54%</i>	<i>92,5%</i>	<i>2 433,9</i>	<i>2 345,9</i>	<i>2 311,9</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>3,19%</i>	<i>7,5%</i>	<i>196,1</i>	<i>148,5</i>	<i>165,2</i>
Immeubles de placement	-0,30%	100,0%	2 630,0	2 494,4	2 477,1
Total	-0,30%	100,0%	2 630,0	2 494,4	2 477,1

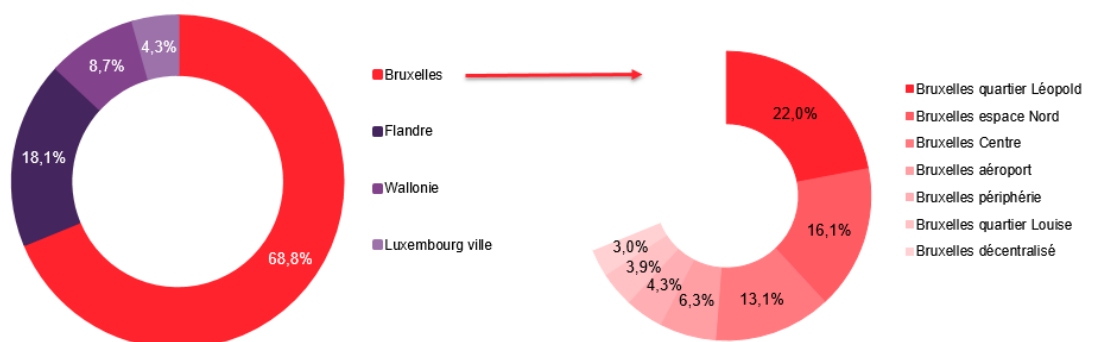
^(a) La variation sur le semestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 01.01.2018 et le 30.06.2018 (hors le montant des acquisitions et investissements).

^(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30.06.2018.

^(c) Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

4.3 Répartition géographique du portefeuille immobilier

4.3.1 Au 30.06.2018¹⁴

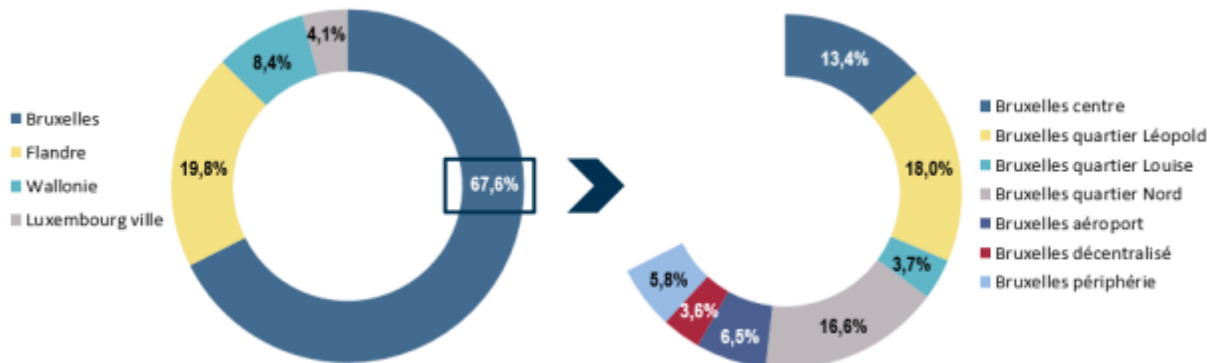


¹³ Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

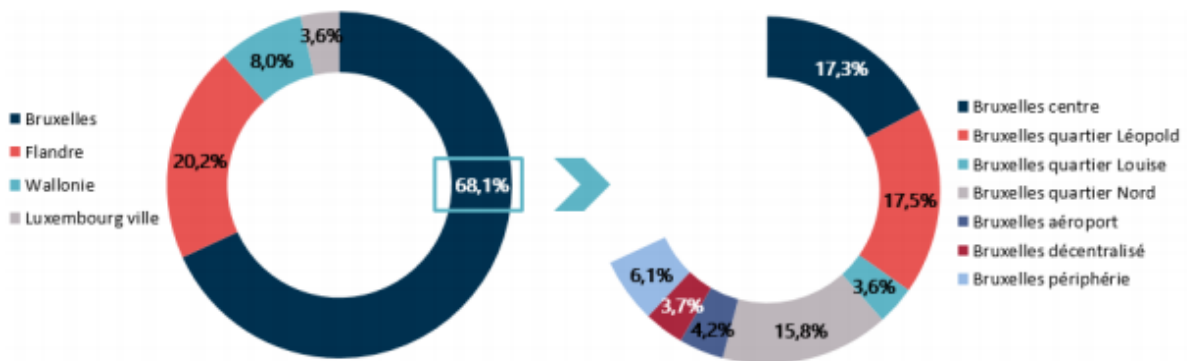
¹⁴ Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30.06.2018.



4.3.2 Au 30.06.2017¹⁵



4.3.3 Au 30.06.2016¹⁶



¹⁵ Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30.06.2017.

¹⁶ Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30.06.2016.



4.4 Locataires au 30.06.2018

Secteur public	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
Fédéral		52,7%
Région flamande		1,8%
Secteur public belge	8,13	54,5%
Commission européenne		6,1%
Parlement européen		3,3%
Représentations		1,0%
Secteur public européen	6,68	10,4%
Total locataires du secteur public	7,90	64,9%

Secteur privé - top 5	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
BNP Paribas et sociétés liées		5,2%
Deloitte Services & Investments NV		4,9%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,1%
Docler Holding		1,3%
KPMG Luxembourg		1,1%
Total locataires top 5 du secteur privé	8,66	14,6%

Autres locataires	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
±230 locataires	3,53	20,5%
Total du portefeuille	7,11	100%



4.5 Bilan consolidé synthétique

(en millions €)	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 630,0	2 494,4	2 477,1
Autres actifs	82,5	64,8	91,2
Total actifs	2 712,5	2 559,1	2 568,3
Capitaux propres	1 465,2	1 448,5	1 473,0
Dettes financières	1 125,8	1 002,1	988,9
non courant	540,9	484,3	515,6
courant ¹⁷	584,9	517,8	473,3
Autres dettes	121,4	108,5	106,5
Total capitaux propres & passifs	2 712,5	2 559,1	2 568,3
LTV	42,16%	39,61%	39,02%

¹⁷ Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisé comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.



4.6 État du résultat global consolidé résumé

	Notes	30.06.18	30.06.17
I. (+) Revenus locatifs		71 667	72 194
III. (+/-) Charges relatives à la location		- 128	- 201
RÉSULTAT LOCATIF NET		71 539	71 994
IV. (+) Récupération de charges immobilières		6 244	2 613
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		25 277	26 106
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-24 403	-25 149
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		552	1 543
RÉSULTAT IMMOBILIER		79 208	77 107
IX. (-) Frais techniques		-5 900	-4 540
X. (-) Frais commerciaux		- 385	- 317
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 866	-1 936
XII. (-) Frais de gestion immobilière		-1 428	-1 496
XIII. (-) Autres charges immobilières		-3 435	-2 141
(+/-) Charges immobilières		-13 014	-10 430
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		66 194	66 677
XIV. (-) Frais généraux de la Société		-6 586	-5 389
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		- 417	-1 127
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		59 190	60 161
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	22 144
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-8 037	17 207
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		51 153	99 511
XX. (+) Revenus financiers	*	457	242
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	*	-9 235	-9 416
XXII. (-) Autres charges financières	*	-1 206	-1 378
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	*	-1 994	6 098
(+/-) Résultat financier		-11 979	-4 454
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		39 175	95 057
XXV. (-) Impôts des sociétés		- 466	- 588
(+/-) Impôts		- 466	- 588
RÉSULTAT NET		38 708	94 469
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)		1,51	3,69
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension		29	171
RÉSULTAT GLOBAL		38 738	94 640

* Voyez note (5) aux états financiers consolidés résumés dans le rapport financier semestriel 2018 (p. 40)



5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

5.1 **Nom, siège social, création, forme juridique et publication, numéro d'enregistrement et durée de Befimmo**

5.1.1 Dénomination sociale

La Société revêt la forme juridique d'une société anonyme avec comme dénomination sociale « BEFIMMO », en vertu de l'article 1er de ses statuts.

La Société est une « société immobilière réglementée » (« SIR ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (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.

Befimmo est une société faisant publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

5.1.2 Siège social

Le siège social de Befimmo est fixé à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1945, en vertu de l'article 2 de ses statuts.

Toutefois, 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.

Le numéro de téléphone du siège social de Befimmo est : +32 2 679 38 60.

5.1.3 Constitution, durée et publication

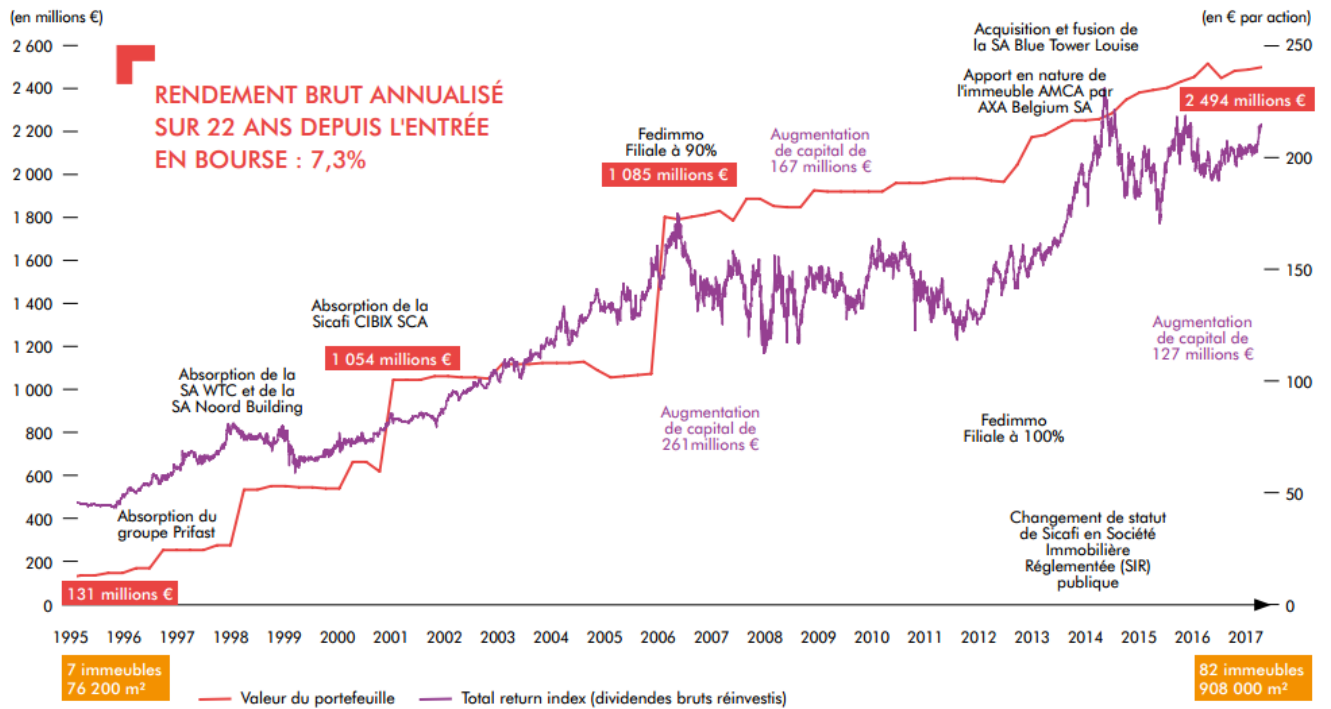
En vertu de l'article 3 de ses statuts, la Société a été constituée sous la dénomination sociale de « WOLUWE GARDEN D » pour une durée indéterminée suivant acte reçu par Maître Gilberte Raucq, Notaire à Bruxelles, le 30.08.1995, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge, sous le numéro 950913-24.

5.1.4 Numéro d'entreprise

La société est inscrite dans le Registre des Personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0455.835.167.



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

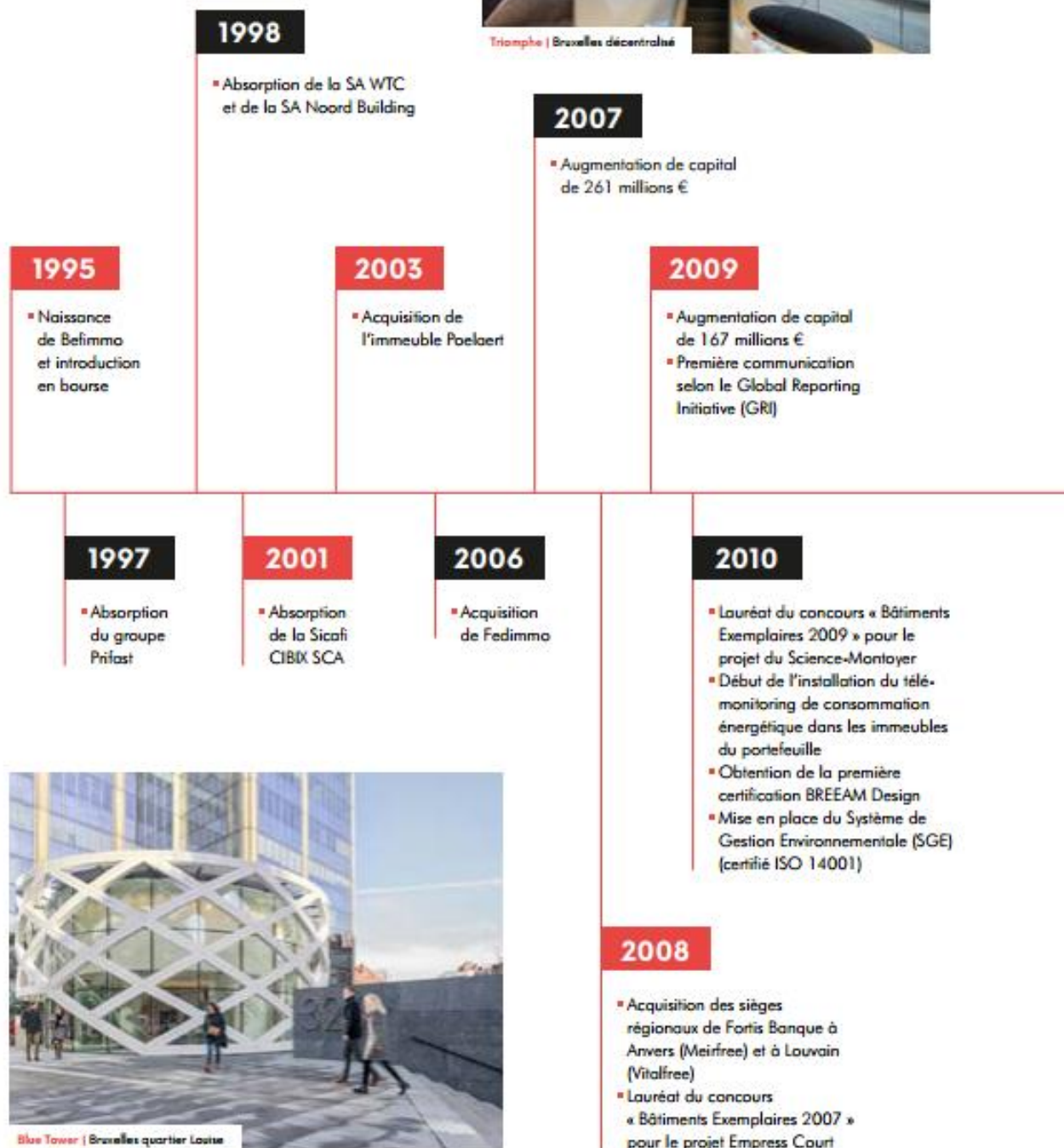




Historique de Befimmo



Triomphe | Bruxelles décentralisé



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise



Tour Paradis | Liège

2011

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

2013

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



Gateway | Bruxelles aéroport

2017

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

2016

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

2012

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

2015

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

2018

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



Arts 56 | Bruxelles Centre

2014

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



5.3 Investissements

5.3.1 Investissements les plus importants réalisés durant les exercices 2017, 2016 et 2015

Pour une description des principaux investissements (y compris leurs montants) réalisés par Befimmo durant les exercices 2017, 2016 et 2015, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none">▪ Événements marquants de l'exercice 2017 (pp. 22-23)▪ Projets en cours (pp. 24-25)▪ Rapport immobilier (pp. 26-55)
Rapport financier annuel 2016	<ul style="list-style-type: none">▪ Événements marquants de l'exercice (p. 43)▪ Projets en cours (pp. 24-28)▪ Rapport immobilier (pp. 29-48)
Rapport financier annuel 2015	<ul style="list-style-type: none">▪ Événements marquants de l'exercice (p. 22)▪ Projets de construction, de redéveloppement et de rénovation (pp. 23-18)▪ Rapport immobilier (pp. 28-49)

Les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo au 31.12.2017 sont reprises dans l'Annexe A de ce document.

5.3.2 Investissements les plus importants réalisés depuis le 01.01.2018 et projets en cours

PROJET	RÉFÉRENCE
Ouverture du premier centre de coworking Silversquare@Befimmo dans l'immeuble Triomphe	<ul style="list-style-type: none">▪ Page 4 du rapport financier semestriel 2018
Finalisation de l'acquisition de l'Arts 56	<ul style="list-style-type: none">▪ Page 4 du rapport financier semestriel 2018
Autres projets en cours	<ul style="list-style-type: none">▪ Pages 6 et 7 du rapport financier semestriel 2018
Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années	<ul style="list-style-type: none">▪ Page 80 du rapport financier annuel 2017

Pour une description des méthodes de financement des investissements de Befimmo, les pages 24 et 25 du rapport financier semestriel 2018 sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.



6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1 **Objet social**

L'objet social de Befimmo est décrit par l'article 4 de ses statuts.

6.2 **Interdictions**

L'article 5 des statuts de Befimmo décrit un nombre d'activités interdites à la Société, y compris agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR.

6.3 **Activités opérationnelles**

6.3.1 Champs d'activités et création de valeur

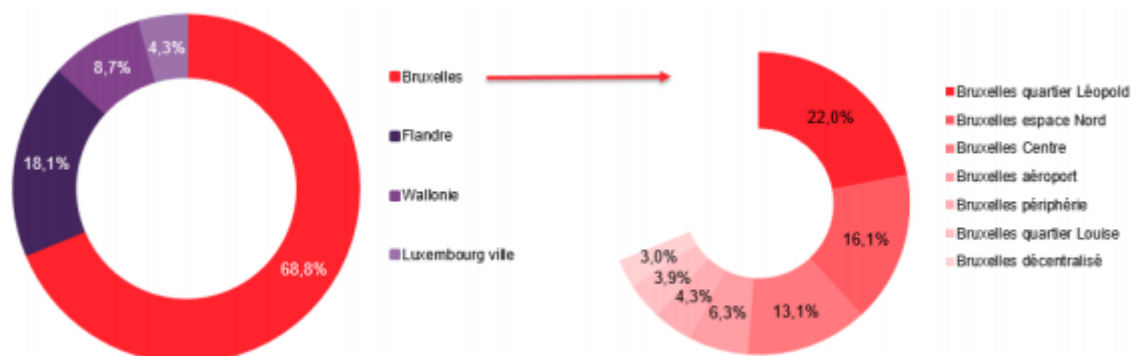
Befimmo, Société Immobilière Réglementée publique, est un opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de qualité, centres de réunions et lieux de coworking.

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

En créant de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à 2,6 milliards € (au 30.06.2018), comprend une centaine d'immeubles pour une surface globale de plus de 900.000 m².

Les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo au 31.12.2017 sont reprises dans l'Annexe A de ce document.

Répartition géographique au 30.06.2018 sur base de la juste valeur des immeubles de placement





6.3.2 La mission de Befimmo

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

Partager, inspirer, changer, ... sont déterminants aujourd'hui et demain. Les bâtiments que Befimmo achète, rénove, construit et loue sont là pour durer. Sa stratégie est toujours basée sur l'anticipation des besoins de ses clients et la compréhension du monde du travail d'aujourd'hui.

Ses équipes sont motivées, engagées, responsables, ouvertes et déterminées à développer le futur monde du travail. L'optimisme de l'entreprise, teinté de confiance en l'humain et sa rigueur dans l'exécution de ses tâches lui permet de poursuivre la création de valeur.

La mission de Befimmo n'est pas seulement de fournir des surfaces de bureaux, mais d'être partenaire de ses clients. Ses bâtiments deviennent des lieux d'expériences, de rencontres et d'échanges.

Befimmo ne subit pas l'expérience du changement, elle en est l'acteur. Elle change les expériences de ses clients.

6.3.3 Stratégie et axes stratégiques

(a) *Stratégie*

Le business model dynamique de Befimmo repose sur quatre piliers : ses environnements de haute qualité, la gestion proactive de son portefeuille immobilier, l'arbitrage de son portefeuille et sa stratégie financière.

Afin de maintenir la qualité de ses environnements, Befimmo investit de manière responsable sur base des critères suivants :

- une affectation (principalement) bureaux ;
- une bonne localisation ;
- une accessibilité optimale ;
- une taille adéquate ;
- des fondamentaux de qualité élevés ;
- des immeubles flexibles ;
- un potentiel de création de valeur.

Pour Befimmo, la gestion proactive de son portefeuille immobilier a lieu à tous les niveaux :

- Gestion commerciale : gestion proactive de la relation avec les locataires et des prospects – une relation de confiance par le biais d'un dialogue régulier ;
- Gestion immobilière : renforcer la relation avec ses locataires, dont le confort est encore amélioré par une gestion de proximité ;
- Gestion des projets: des solutions « clés sur porte » qui accompagnent les locataires actuels et potentiels tant dans la



définition de leur projet immobilier que dans la réalisation de celui-ci ;

- Développement de projets : le développement de projets immobiliers d'envergure (construction et rénovation) à un niveau de qualité et d'innovation élevé afin de répondre aux attentes du marché ;
- Gestion environnementale : sensibiliser les locataires dans leur démarche de réduction de consommation énergétiques, gestion environnementale des immeubles ;
- Services et équipement : en fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un réseau WIFI, un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés, des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des locataires.

(b) *Axes stratégiques*

Befimmo, en tant qu'acteur de référence en environnements de travail de qualité, définit ses axes stratégiques de la manière suivante :

- L'intégration dans la ville: l'immeuble devient un écosystème ouvert sur son environnement urbain qui regroupe une mixité de fonctions;
- Le monde du travail: repenser les espaces de travail en fonction du type d'activité et du profil d'utilisateurs;
- L'exemplarité: Befimmo fait bénéficier l'ensemble de ses partenaires le fruit de ses recherches et utilise son influence pour une évolution positive de la société;
- La mobilité: contribuer à la mise en place de solutions de transports alternatifs et respectueux de l'environnement ;
- Le dialogue: susciter et entretenir la communication avec l'ensemble de ses parties prenantes;
- L'utilisation des ressources: application des principes d'éco-conception et d'économie circulaire à chaque phase du cycle de vie d'un immeuble;
- Certifications et conformité;
- Performances énergétiques et environnementales.

Une large gamme de services et de facilités est proposée aux occupants des immeubles afin de faciliter leur quotidien :

- **Équipement des immeubles.** En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un réseau WIFI, un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés, des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des locataires.
- **Property Management.** L'équipe de property managers assure la gestion des bâtiments tout en améliorant la satisfaction et le confort des locataires. Elle développe une relation régulière et transparente avec les locataires afin de répondre au mieux à leurs attentes. Dans ce cadre, un



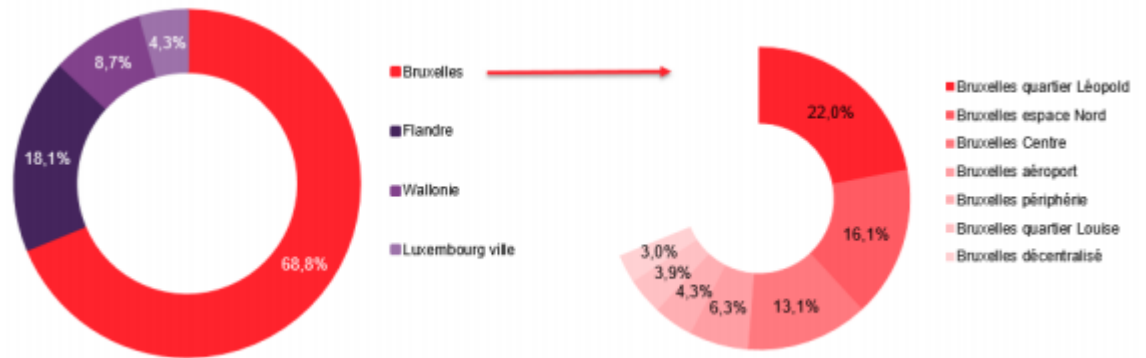
helpdesk (ligne téléphonique disponible 24/7) et des outils de gestion sont mis à disposition de l'occupant :

- Helpsite : l'outil permet d'assurer la planification, l'exécution et le suivi de toutes les demandes du locataire. Cette application, en ligne et collaborative, offre un accès externe sécurisé aux locataires (et fournisseurs).
 - Extranet : via cette plateforme en ligne, le locataire a, à tout moment, un accès sécurisé à tous les documents utiles concernant son bail et son immeuble (par exemple des documents relatifs à son impact environnemental et à la gestion technique du bâtiment).
- **Space Planning & Project Management.** L'équipe Befimmo offre des solutions « clé sur porte » en accompagnant les locataires actuels et potentiels tant dans la définition de leur projet immobilier que dans la réalisation de celui-ci.
 - **Support Environnemental.** L'équipe environnementale de Befimmo veille chaque jour au suivi des performances environnementales des immeubles. Elle est également à la disposition des occupants pour les accompagner dans leurs mesures d'optimisation de leurs consommations énergétiques et dans leur gestion des déchets.
 - **Building Facility Management.** Le building facility management accompagne les locataires dans le cadre des services proposés. Il organise des enquêtes de satisfaction des occupants et met en place, pour autant que possible, des nouveaux services en ligne avec leurs attentes. Il organise également des événements de networking au sein des immeubles en multi-location afin de soutenir la création de réseaux d'entreprise.

6.3.4 Description des principaux marchés sur lesquels Befimmo est active

Les activités de Befimmo sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux, de salles de réunions et d'espaces de coworking et à la prestation de services connexes. Au 30.06.2018, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

Répartition géographique au 30.06.2018 sur base de la juste valeur des immeubles de placement



Pour une description des principaux marchés sur lesquels Befimmo est active durant les exercices 2017, 2016 et 2015, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier semestriel 2018	▪ Information sectorielle (pp. 38-39)
Rapport financier annuel 2017	▪ Information sectorielle (pp. 142-143)
Rapport financier annuel 2016	▪ Information sectorielle (pp. 158-159)
Rapport financier annuel 2015	▪ Information sectorielle (pp. 166-167)

6.3.5 Tendances

L'ensemble des informations dans cette section 6.3.5, couvrant Bruxelles et le Luxembourg, qui se trouve également dans le rapport financier semestriel 2018 (aux pp. 13-16), sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield au 30.06.2018.

(a) *Le marché de bureaux bruxellois*

(i) *Prise en occupation*

Au 30.06.2018, ce sont 144.025 m² de prise en occupation qui ont été enregistrés sur le marché de bureaux bruxellois contre 211.986 m² pour la même période l'année passée. Cela représente donc une diminution de plus de 30% par rapport à 2017.

La demande provient essentiellement du secteur privé qui représente 86% de l'activité. Le secteur du coworking continue son expansion avec plus de 25.000 m² de prise en occupation depuis le 01.01.2018.

Les transactions les plus importantes sont notamment :

- La prélocation de 12.000 m² de Plastic Omnium dans le décentralisé ;



- La location de 10.000 m² par la Fédération Wallonie-Bruxelles dans le Green Island dans l'espace Nord ;
- L'extension pour 6.000 m² de la représentation allemande auprès de l'Union européenne dans le Lex 65 dans le quartier Léopold ;
- Les différentes locations de l'opérateur de coworking Fosbury & Sons pour 17.500 m² au total.

(ii) Livraisons récentes et projets futurs

Au 30.06.2018, deux livraisons majeures sont à mentionner à Bruxelles :

- Le PassPort situé à l'aéroport de Bruxelles, 28.000 m² entièrement loués à différents occupants dont KPMG, Tribes et Microsoft ;
- Le Belliard 40 situé dans le quartier Léopold, 17.700 m² occupé à 66% par des occupants tels qu'Aedifica, le CEFIC et Spaces.

D'ici la fin de l'année 2018, ce sont 127.000 m² de bureaux neufs qui devraient entrer sur le marché bruxellois, dont 121.000 m² spéculatifs. Si les développeurs restent prudents, on observe toutefois une augmentation des projets spéculatifs, dès lors que la reprise économique se confirme et que le taux de vacance est à son plus bas niveau depuis 2007 et qu'il ne reste que quelque 30.000 m² actuellement disponibles dans les immeubles « Grade A ».

Pour la période 2019-2021, les projets sont nombreux puisque plus de 400.000 m² de nouveaux développements sont en cours, dont 187.000 m² lancés à risque. D'autres projets pourraient s'ajouter à ces chiffres, bien que les développeurs et propriétaires attendent certaines prélocations avant de se lancer dans la construction.

(iii) Evolution de la vacance locative

La vacance poursuit sa lente diminution et tombe à 8,23% fin juin 2018, son plus bas niveau depuis 2007.

Si la tendance à la diminution est visible dans presque toutes les zones, de grosses différences demeurent entre les sous marchés bruxellois. En effet, dans le CBD (sous marchés Léopold, Centre, Nord, Midi et Louise), le taux de vacance s'élève à un niveau de seulement 5,3% tandis que le décentralisé et la périphérie tournent respectivement à 13,1% et 14,8%. L'attrait des occupants pour des localisations centrales, aisément accessibles en transports en commun, joue un rôle déterminant dans la diminution du taux de vacance dans le CBD.

Autre élément marquant, il reste moins de 35.000 m² de surfaces disponibles dans les bâtiments les plus récents (moins de 5 ans)



du segment « Grade A ». Ces surfaces se concentrent dans moins de 10 bâtiments, révélant l'intérêt des occupants pour une localisation dans les bâtiments les plus qualitatifs du marché.

La diminution lente et continue de la vacance observée depuis 2012 pourrait toutefois arriver à une halte d'ici la fin de l'année et les livraisons qui sont attendues. Le taux de vacance pourrait ainsi remonter au-dessus de la barre des 8,50% d'ici fin 2018.

(iv) Evolution des loyers

Après l'augmentation des loyers « prime » observée en 2017 qui a vu les valeurs passer de 275€/m²/an à 305€/m²/an, aucun changement n'est à mentionner depuis le 01.01.2018. Une légère augmentation des loyers prime est attendue d'ici fin 2018 pour atteindre 315€/m²/an. Les sous marchés du décentralisé et de la périphérie affichent des loyers « prime » inférieurs, respectivement à 190€ et 185€/m²/an.

Les loyers moyens restent stables, autour de 160€/m²/an pour l'ensemble du marché bruxellois et aucune variation significative n'est attendue d'ici la fin de l'année.

(v) Marché de l'investissement bureaux

Un volume d'investissements bureaux record de 1,027 milliard € a été enregistré à Bruxelles au cours du premier semestre 2018, principalement aidé par quelques transactions significatives :

- Egmont I & II, situé au centre de Bruxelles, acheté par des investisseurs coréens pour 369 millions € ;
- PassPort, situé à l'aéroport de Bruxelles, acheté par AXA et des investisseurs coréens pour 131 millions € ;
- Arts 56, situé dans le quartier Léopold de Bruxelles, acheté par Befimmo pour 114 millions € ;
- Botanic Tower, situé dans le quartier Nord de Bruxelles, acheté par Partners Group pour 79 millions €.

L'appétit des investisseurs demeure important, pour tous types de produits, du plus sécurisé au plus opportuniste. Les volumes d'investissements devraient rester élevés dans les mois à venir dès lors que certaines transactions significatives sont encore dans le pipeline. On observe toutefois une certaine raréfaction des produits sur le marché bruxellois.

La compétition importante entre investisseurs, liée aux taux d'intérêt qui sont toujours à des niveaux historiquement bas, a entraîné une compression forte des taux de rendements « prime » au cours des derniers mois. Les « prime yields » pour des immeubles du CBD loués avec des baux conventionnels (3/6/9) s'affichent à 4,40%, leur plus bas niveau jamais enregistré sur le marché bruxellois. Les « prime yields » pour des immeubles avec des baux long terme (minimum 15 ans) s'élèvent à 3,65%.



Une légère compression est encore attendue d'ici la fin de l'année, les « prime yields » pourraient atteindre 4,25% pour les bâtiments avec des baux 3/6/9 et 3,50% pour les bâtiments avec des baux long terme. Une stabilisation des rendements est attendue à partir de 2019, en lien avec la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne.

(b) *Le marché de bureaux au Luxembourg*

(i) *Prise en occupation*

La prise en occupation enregistrée depuis le début de l'année 2018 atteint 100.000m² au Luxembourg, contre 140.000 m² enregistré l'année passée. A noter que ce volume de prise en occupation est similaire à celui enregistré en moyenne ces 5 dernières années. Le Luxembourg continue d'enregistrer de solides performances sur le marché des bureaux, aidé par une économie parmi les plus robustes d'Europe et des perspectives d'emploi extrêmement positives. Près de 160 transactions ont été enregistrées depuis le début de l'année, un nombre parmi les plus élevés jamais observé au Luxembourg.

(ii) *Livraisons récentes et projets futurs*

44.000 m² de nouveaux bureaux ont été livrés au cours du premier semestre 2018 au Luxembourg, dont 30.000m² pré-loués. D'ici la fin de l'année, quelque 230.000 m² supplémentaires devraient entrer sur le marché, dont seulement 34.000 m² lancés de manière spéculative (notamment l'Altitude à Leudelange, l'Impulse à la Gare ou le Moonlight à Belair).

Pour la période 2019 – 2020, ce sont de l'ordre de 214.000 m² qui sont attendus sur le marché, dont seulement 43.000 m² ont été lancés à risque, principalement à la Cloche d'Or ou à Esch-Belval.

(iii) *Evolution de la vacance locative*

Le marché luxembourgeois est caractérisé par un des taux de vacance les plus faibles au niveau européen, estimé à seulement 3,3% à la fin juin 2018, contre 4% fin 2017. Le taux de vacance a enregistré une diminution constante depuis 2010 où il avoisinait les 8%, bénéficiant notamment de la faiblesse des projets spéculatifs ces dernières années et des solides performances de l'économie luxembourgeoise.

(iv) *Evolution des loyers*

Aucun changement n'a été observé au niveau des loyers prime depuis le 01.01.2018, bien que ceux-ci demeurent sous une pression à la hausse au vu du faible du taux de vacance



notamment. Les loyers « prime » s'affichent à l'heure actuelle à 50€/m²/mois (600€/m²/an) dans le CBD, le plus haut niveau jamais enregistré au Luxembourg. Les loyers « prime » s'établissent à 36€/m²/mois dans le quartier de la Gare et à 35€/m²/mois au Kirchberg. En périphérie, les loyers « prime » sont les plus faibles, bien que sous pression également, à 24€/m²/mois. Certains quartiers devraient voir leur niveau de loyers légèrement augmenter dans les mois à venir vu les bonnes performances du marché.

(v) Marché de l'investissement bureaux

Suivant les bonnes performances économiques du pays, la bonne santé du marché de l'occupation et la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, le marché de l'investissement bureaux continue à enregistrer des performances fortes. Depuis le début de l'année 2018, ce sont quelque 530 millions € qui ont été investis au Luxembourg, un des niveaux les plus hauts enregistrés au cours de ces cinq dernières années.

Les transactions principales du semestre sont notamment:

- L'acquisition de l'Aerogolf Center à l'aéroport pour un montant de 100 millions € par Fidelity Investment ;
- L'acquisition de l'Espace Kennedy B pour un montant de 50 millions € par Alides ;
- L'acquisition de l'E-Building à Munsbach pour un montant de 39 millions € par Maple Knoll.

Le marché devrait continuer à enregistrer de robustes performances, vu les solides fondamentaux économiques du pays et l'intérêt croissant des investisseurs étrangers pour le pays.

Au vu du climat économique et monétaire ainsi que de la compétition croissante entre investisseurs, les « prime yields », ou taux de rendement, continuent à se comprimer. Fin 2017, les taux de rendement « prime » au Luxembourg étaient à 4,3%, contre 4,5% fin 2016. Ils s'établissent aujourd'hui à 4,2% et devraient rester stables dans les mois à venir.

7. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

7.1 Description du groupe

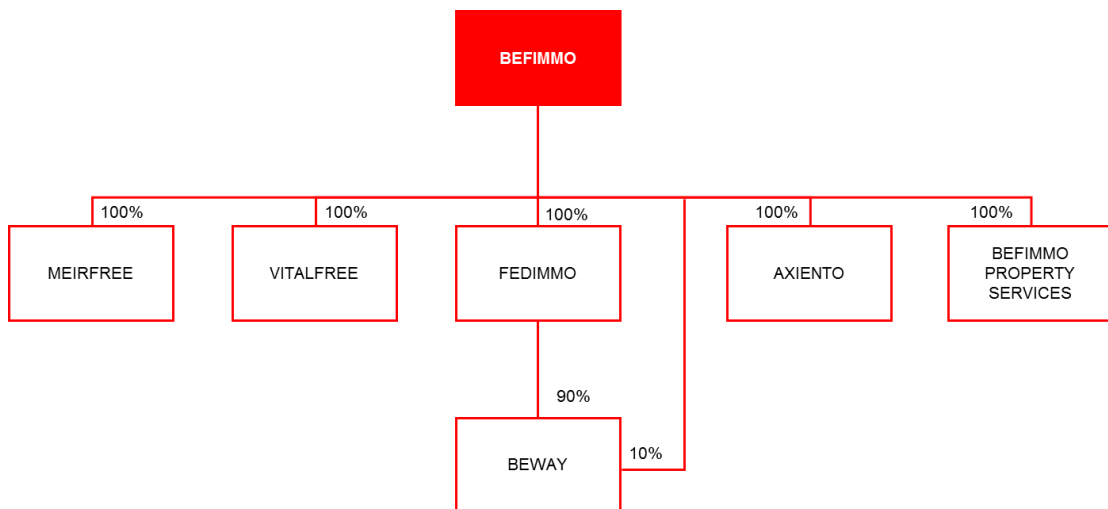
À la date d'approbation du document d'enregistrement, Befimmo détient une participation de 100%, directement ou indirectement, dans les filiales suivantes :

- **Fedimmo SA**, société immobilière réglementée de droit belge (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), qui est détenue à 100% par Befimmo



- **Beway SA**, société immobilière réglementée de droit belge (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0631.757.238), qui est détenue à 10% par Befimmo et à 90% par Fedimmo
- **Vitalfree SA**, société anonyme de droit belge (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0899.063.306), qui est détenue à 100% par Befimmo
- **Meirfree SA**, société anonyme de droit belge (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0889.229.788), qui est détenue à 100% par Befimmo
- **Axento SA**, société anonyme de droit luxembourgeois (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 au Grand-Duché de Luxembourg), qui est détenue à 100% par Befimmo
- **Befimmo Property Services SA**, société anonyme de droit belge (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0444.052.241), qui est détenue à 100% par Befimmo

7.2 Organigramme





8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

8.1 Importants actifs matériels immobilisés

Pour un aperçu des immobilisations corporelles importantes existant ou planifiées, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier semestriel 2018	▪ Rapport Immobilier (pp. 5-18)
Rapport financier annuel 2017	▪ Rapport immobilier (pp. 26-55)

Les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo au 31.12.2017 sont repris dans l'Annexe A de ce document.

Au 31.12.2017, aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit. Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

De même, aucun immeuble du patrimoine de la Société n'est grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus.

Cependant, pour permettre à Befimmo et Fedimmo de bénéficier de conditions de financement intéressantes, cinq immeubles ont fait l'objet de cessions de créances de loyers futurs à un organisme financier, et un immeuble a fait l'objet d'une cession de redevances d'usufruits futures à un organisme financier. Ces immeubles ne peuvent dès lors être cédés ou transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou sans le remboursement anticipatif de la dette financière. Il s'agit de l'immeuble Poelaert et du complexe Pavilion dans le portefeuille de Befimmo et de quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo : avenue des Arts, rue du Gouvernement Provisoire et rue Lambermont à Bruxelles et Majoor Vandammestraat à Knokke.

8.2 Aspects environnementaux qui peuvent avoir un impact sur l'utilisation des actifs matériels immobilisés

Pour une description des questions environnementales pouvant influencer le portefeuille immobilier de Befimmo (outre les risques environnementaux mentionnés dans le chapitre « Facteurs de risque » ci-dessus), la section suivante du document sous-mentionné est incorporée dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	▪ Performance environnementale et énergétique (pp. 46-53)



9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1 Situation financière

Pour une description de la situation financière de Befimmo et de l'évolution de celle-ci durant les exercices 2017, 2016 et 2015 et jusqu'au 30.06.2018, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier semestriel 2018	<ul style="list-style-type: none">Intégralement (notamment l'état consolidé résumé de la situation financière à la p. 34)
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none">Mot du Président et du CEO (pp. 5-7)Événements marquant de l'exercice (pp. 22-23)Projets en cours (pp. 24-25)États financiers (pp. 128-179, notamment l'état consolidé de la situation financière à la p. 130)
Rapport financier semestriel 2017	<ul style="list-style-type: none">Intégralement (notamment l'état consolidé résumé de la situation financière à la p. 48)
Rapport financier annuel 2016	<ul style="list-style-type: none">Lettre aux actionnaires (pp. 12-15)Événements marquant de l'exercice (pp. 23)Projets en cours (pp. 24-28)États financiers (pp. 145-192, notamment l'état consolidé de la situation financière à la p. 147)
Rapport financier annuel 2015	<ul style="list-style-type: none">Lettre aux actionnaires (pp. 13-15)Événements marquant de l'exercice (pp. 22)Projets en cours (pp. 23-27)États financiers (pp. 152-200, notamment l'état consolidé de la situation financière à la p. 154)



9.2 Résultat d'exploitation

Pour une description du résultat d'exploitation et des facteurs importants influant sensiblement le revenu d'exploitation durant les exercices 2017, 2016 et 2015 et jusqu'au 30.06.2018 (outre les facteurs de risque mentionnés ci-dessus), les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier semestriel 2018	<ul style="list-style-type: none">Intégralement (notamment l'état du résultat global consolidé résumé à la p. 33)
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none">Mot du Président et du CEO (pp. 5-7)Événements marquant de l'exercice (pp. 22-23)Projets en cours (pp. 24-25)États financiers (pp. 128-179, notamment l'état consolidé du résultat global à la p. 129)
Rapport financier semestriel 2017	<ul style="list-style-type: none">Intégralement (notamment l'état du résultat global consolidé résumé à la p. 47)
Rapport financier annuel 2016	<ul style="list-style-type: none">Lettre aux actionnaires (pp. 12-15)Événements marquant de l'exercice (pp. 23)Projets en cours (pp. 24-28)États financiers (pp. 145-192, notamment l'état consolidé du résultat global à la p. 146)
Rapport financier annuel 2015	<ul style="list-style-type: none">Lettre aux actionnaires (pp. 13-15)Événements marquant de l'exercice (pp. 22)Projets en cours (pp. 23-27)États financiers (pp. 152-200, notamment l'état consolidé du résultat global p. 153)

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 Capitaux propres

Les statuts de Befimmo fixent le capital de la Société à 371.627.206,35 €. Il est représenté par 25.579.214 actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 25.579.214, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées.

Les actions Befimmo sont cotées sur Euronext Brussels (compartiment A – Large Cap).

Chaque action confère une voix à l'assemblée générale et il n'existe pas d'actions privilégiées.

Befimmo ne détient pas d'actions propres à la date d'approbation du document d'enregistrement.

En vertu de l'article 7 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :



1°) 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;

2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu par la loi SIR ;

3°) 66.892.898,30 €, pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ; étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 €. Cette autorisation a été octroyée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2016, soit le 13 mai 2016. Elle est renouvelable par une décision d'Assemblée générale. L'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration comporte une prime d'émission.

Un montant de 37.162.714,82 € a été utilisé le 27 septembre 2016 dans le cadre de l'augmentation de capital en espèces avec suppression du droit de préférence des actionnaires existants et octroi d'un droit d'allocation irréductible (situation visée au point 2°), précité) : le solde non utilisé du capital autorisé pour ce type d'augmentation s'élève donc à 29.730.183,48 €. Suite à cette utilisation, le solde total non utilisé du capital autorisé s'élève, à ce jour, à 297.301.776,71 €.

Befimmo en bourse	30.06.2018 (6 mois)	31.12.2017 (12 mois)	30.06.2017 (6 mois)
Nombre d'actions émises	25 579 214	25 579 214	25 579 214
Nombre moyen d'actions pendant la période	25 579 214	25 579 214	23 692 223
Cours le plus haut (en €)	54,60	55,74	54,12
Cours le plus bas (en €)	51,50	50,31	50,31
Cours de clôture (en €)	52,80	53,55	52,06
Nombre d'actions traitées ^(a)	6 348 531	15 277 286	9 050 262
Volume moyen journalier ^(a)	52 037	59 911	71 262
Vélocité du flottant ^(a)	33%	79%	47%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	-	92%	-
Dividende brut ^(b) (en € par action)	-	3,45	-
Rendement brut ^(c)	6,53%	6,44%	6,63%
Return sur cours ^(d)	8,28%	6,98%	-3,36%

^(a) Source: Kempen & Co. Sur la base des négociations sur toutes les plateformes.

^(b) Soumis à un précompte mobilier de 27% jusqu'en décembre 2016 et de 30% à partir de janvier 2017.

^(c) Dividende brut divisé par le cours de clôture.

^(d) Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture du semestre en tenant compte du réinvestissement du dividende brut et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation du capital.



L'état consolidé résumé des variations des capitaux propres de Befimmo se présente comme suit (en milliers €) :

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349
Affectation du résultat	-	-	31 702	-31 702	-
Dividende distribué	-	-	-23 021	-	-23 021
Dividende 2016 Befimmo (solde)	-	-	-23 021	-	-23 021
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	171	94 469	94 640
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.17	357 871	792 641	227 986	94 469	1 472 967
Dividende distribué	-	-	-	-66 250	-66 250
Acompte sur dividende 2017 Befimmo	-	-	-	-66 250	-66 250
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	186	41 601	41 787
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.17	357 871	792 641	228 172	69 820	1 448 504
Affectation du résultat	-	-	69 820	-69 820	-
Dividende distribué	-	-	-21 998	-	-21 998
Dividende 2017 Befimmo (solde)	-	-	-21 998	-	-21 998
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	29	38 708	38 738
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.18	357 871	792 641	276 023	38 708	1 465 244

10.2 Dettes

Au 30.06.2018, la section « Passifs » de l'état consolidé résumé de la situation financière de Befimmo se présente comme suit (en milliers €) :

PASSIFS	Notes	30.06.2018	31.12.17
PASSIFS		1 247 232	1 110 624
I. Passifs non courants		562 217	505 008
A. Provisions		2 154	3 673
B. Dettes financières non courantes	*	540 945	484 255
a. Établissements de crédit		171 209	153 553
c. Autres		369 735	330 702
<i>EUPP</i>		290 544	165 966
<i>USPP</i>		75 997	161 916
<i>Garanties reçues</i>		3 195	2 820
C. Autres passifs financiers non courants		19 118	17 080
II. Passifs courants		685 014	605 616
A. Provisions		5 124	5 592
B. Dettes financières courantes	*	584 878	517 832
a. Établissements de crédit		65 262	47 332
c. Autres		519 616	470 500
<i>EUPP</i>		15 000	15 000
<i>USPP</i>		89 116	-
<i>Billets de trésorerie</i>		415 500	455 500
C. Autres passifs financiers courants	*	1 463	5
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		62 867	52 359
E. Autres passifs courants		1 884	2 491
F. Comptes de régularisation		28 799	27 337

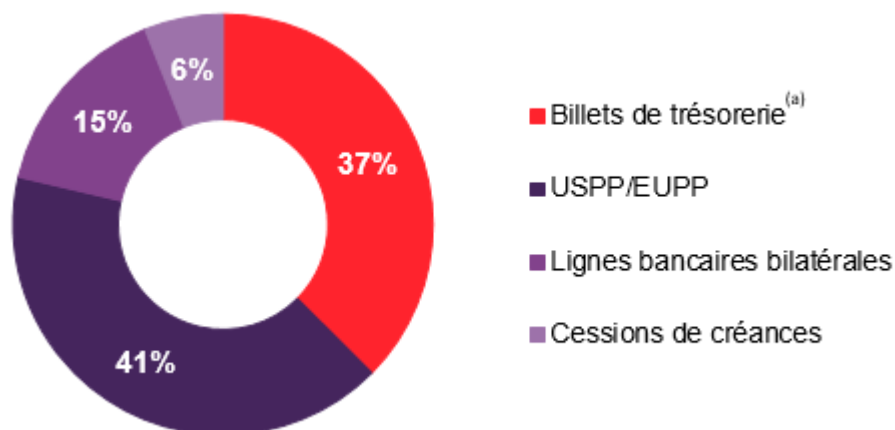
* Voyez la note (8) aux états financiers résumés dans le rapport financier semestriel 2018, qui est incorporée dans ce document d'enregistrement par référence.



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.

Au 30.06.2018, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.376,1 millions € (dont 58,8% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.108,9 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- un ratio d'endettement de 44,31%¹⁸ (par rapport à 41,62% au 31.12.2017) ;
- un ratio LTV de 42,16%¹⁹ (par rapport à 39,61% au 31.12.2017) ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 4,76 années (par rapport à 4,73 années au 31.12.2017) ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 80,1% du total de la dette ;
- un coût moyen annualisé de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 1,97% sur les 6 premiers mois de l'exercice, par rapport à 2,08% pour l'exercice 2017.



^(a) Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 16.05.2018, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

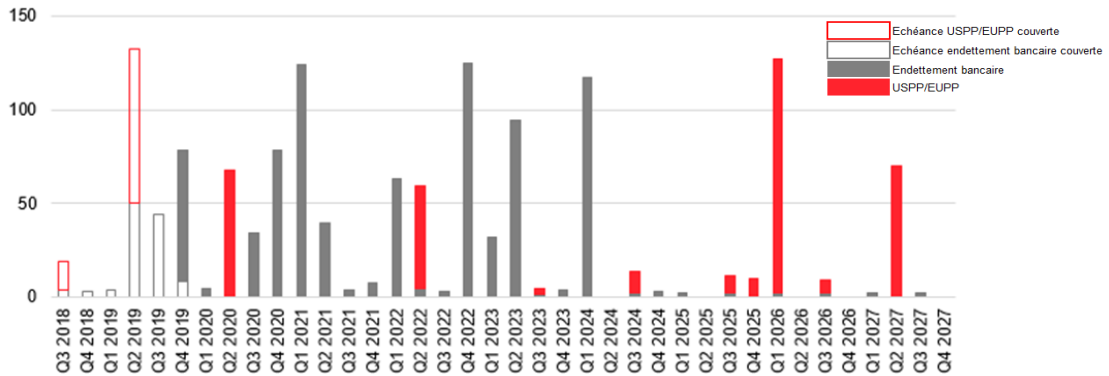
Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 30.06.2018, pour des émissions à court terme à concurrence de 415,5 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 66,25 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

¹⁸ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13.07.2014.

¹⁹ Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].



Au 30.06.2018, les échéances des engagements financiers par trimestre se présentent comme suit :



10.3 Restrictions réglementaires à l'utilisation des capitaux

En tant que société immobilière réglementée publique, Befimmo est soumise à une réglementation spécifique.

Les règles imposées incluent 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 marché²⁰ ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- règles en matière de distribution de bénéfice ;
- 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 13.07.2014) ;
- un précompte mobilier libératoire de 30% retenu lors du paiement du dividende.

²⁰ [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 13.07.2014.



10.4 Flux de trésorerie

Au 30.06.2018, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie de Befimmo est comme suit (en milliers €) :

	30.06.18	30.06.17
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	254	153
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période (6 mois)	38 708	94 469
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-22 144
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	9 984	10 552
Intérêts payés	-10 106	-12 349
Impôts	466	588
Impôts payés	- 318	- 220
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	8 037	-17 207
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	1 994	-6 098
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	36	- 62
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	286	336
Ajustements des provisions (+/-)	-1 759	- 37
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	47 328	47 828
Mouvement des postes d'actif	-11 799	-3 433
Mouvement des postes de passif	2 431	-6 290
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-9 368	-9 723
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	37 960	38 105
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-21 055	-16 124
Cessions	-	123 121
Acquisition de l'immeuble Arts 56	-114 351	-
Acquisitions dans le cadre de projets de redéveloppement	-	-22 474
Autres immobilisations corporelles	- 242	- 800
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-135 647	83 724
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-4 116	-4 207
Placements privés obligataires européens	125 000	70 000
Remboursement retail bond avril 2011	-	-162 000
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-1 243	-2 462
Solde de dividende de l'exercice précédent	-21 998	-23 021
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	97 643	-121 691
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	- 45	138
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE (6 MOIS)	209	291



Pour plus d'informations sur la source et le montant des flux de trésorerie de Befimmo durant les exercices 2017, 2016 et 2015, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	▪ États financiers (pp. 128-179, notamment le tableau des flux de trésorerie consolidés à la p. 131)
Rapport financier annuel 2016	▪ États financiers (pp. 145-192, notamment le tableau des flux de trésorerie consolidés à la p. 148)
Rapport financier annuel 2015	▪ États financiers (pp. 152-200, notamment le tableau des flux de trésorerie consolidés p. 155)

10.5 Besoins de financement

Au cours du premier semestre de 2018, Befimmo a réalisé les opérations de financement suivantes :

- réalisation d'un placement privé de dette à taux fixe pour un montant de 125 millions € sur 8 ans ;
- renégociation et prolongation de financements bancaires pour un montant de 62,5 millions € sur une durée de 5 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du troisième trimestre de 2019.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

En 2017, Befimmo a réalisé des activités de R&D relatives au potentiel de différents marchés ainsi qu'à l'évolution de l'environnement de travail et des nouveaux services à proposer à ses locataires. Simultanément, Befimmo a lancé une campagne d'innovation, véritable approche participative permettant d'impliquer l'équipe dans les axes stratégiques au cœur de l'activité de Befimmo.

L'équipe de Befimmo est invitée à partager ses réflexions sur le « mur de l'innovation » et à s'inscrire à l'un ou l'autre groupe de travail qui lui tient à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, assurer et concrétiser des projets d'innovation.

Pour l'exercice 2017, l'ensemble des ressources qui y ont été consacrées sont estimées à 230 000 €.

12. ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

12.1 Le Conseil d'administration – composition

Le 24.04.2018, l'Assemblée générale ordinaire de Befimmo a nommé définitivement Madame Anne-Marie Baeyaert (domiciliée à Schaapsbaan 28, 2190 Essen) en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2020. Madame Baeyaert avait été cooptée



provisoirement par le Conseil d'administration du 14.12.2017, afin de pourvoir au remplacement de Madame Barbara De Saedeleer, démissionnaire.

Cette Assemblée générale ordinaire a également nommé Monsieur Wim Arousseau (domicilié à Kortvoortbaan 25, 2970 Schilde) en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2020 en remplacement de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, démissionnaire.

Cette Assemblée a également renouvelé les mandats de :

- Monsieur Alain Devos, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de trois ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- Monsieur Etienne Dewulf, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

A la date d'approbation de ce document d'enregistrement, la composition du Conseil se présente comme suit :

Mandat au Conseil	Date d'expiration du mandat
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2021
Benoît De Blieck Administrateur délégué	Assemblée générale ordinaire 2019
Wim Arousseau Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2020
Anne-Marie Baeyaert Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2020
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2021
Sophie Malarme-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2021
Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2019
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2020
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2022
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2019



Pour plus d'informations sur la composition du Conseil d'administration, la section suivante du document sous-mentionné sont incorporée dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	▪ Déclaration de gouvernance (pp. 89-117, notamment la sous-section Conseil d'administration aux pp. 89-96)

12.2 Les comités consultatifs et comités spécialisés

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

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

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

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

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

12.2.1 Le Comité d'audit

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.

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité de direction à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo. En matière de contrôle interne, le Comité d'audit veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des



risques de la Société. Il assure également le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi. Il formule tous avis et recommandations au Conseil d'administration et au Comité de direction dans ces domaines.

Composition à la date d'approbation de ce document d'enregistrement

Hugues Delpire

Administrateur indépendant, Président du Comité

Sophie Goblet

Administrateur indépendant

Benoît Godts

Administrateur non-exécutif, lié à un actionnaire

Pour plus d'informations sur la composition du comité d'audit, la section suivante du document sous-mentionné est incorporée dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	▪ Déclaration de gouvernance (pp. 89-117, notamment la sous-section comités consultatifs et comités spécialisés pp. 97-99)

12.2.2 Le Comité de nomination et rémunération

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.

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



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

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

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

Composition à la date d'approbation de ce document d'enregistrement

Etienne Dewulf

Administrateur indépendant, Président du Comité

Sophie Malarme-Lecloux

Administrateur indépendant

Alain Devos

Président du Conseil d'administration, Administrateur non-exécutif

Pour plus d'informations sur la composition du Comité de nomination et de rémunération, la section suivante du document sous-mentionné est incorporée dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT

Rapport financier annuel 2017

SECTION

- Déclaration de gouvernance (pp. 89-117, notamment la sous-section comités consultatifs et comités spécialisés pp. 97-99)
-



12.3 Le Comité de direction

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

La délégation au Comité de direction ne porte pas sur:

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

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

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

Composition à la date d'approbation de ce document d'enregistrement

Benoît De Blieck

Administrateur délégué, Président du Comité, CEO

Laurent Carlier

CFO

Martine Rorif

COO

Aminata Kaké

General Counsel & Secretary General



Pour plus d'informations concernant la composition du Comité de direction, la section suivante du document sous-mentionné est incorporée dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	▪ Déclaration de gouvernance (pp. 89-117, notamment la sous-section Comité de direction aux pp. 100-102)

12.4 Conflits d'intérêts

12.4.1 Principes

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie simultanément:

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés;
- par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12.05.2014 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
- par les règles additionnelles, prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application, sont décrites ci-après.

12.4.2 Articles 523 et 524ter du Code des Sociétés

Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, si un Administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres membres avant la délibération du Conseil. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans son chef, doivent figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision. Le Commissaire de la Société doit en être informé et l'Administrateur concerné ne peut assister aux délibérations du Conseil d'administration relatives aux opérations ou aux décisions concernées, ni prendre part au vote. Le procès-verbal y relatif est ensuite reproduit dans le rapport de gestion.

En vertu de l'article 524ter du Code des Sociétés, les mêmes règles sont applicables, mutatis mutandis, aux membres du Comité de direction pour les délibérations et décisions concernant les opérations relevant de la compétence de ce Comité. Le règlement d'ordre intérieur du Comité de direction précise en outre que le point ou le dossier concerné par le conflit d'intérêts est porté par le Comité de direction à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration la plus proche pour délibération et décision.



Les articles 523 et 524ter du Code des Sociétés prévoient quelques exceptions à leur application et notamment, en ce qui concerne les opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

12.4.3 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.

12.4.4 Article 37 de la Loi du 12.05.2014 relative aux SIR et Article 8 de l'AR du 13.07.2014 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 participation, les autres actionnaires d'une société du périmètre de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité de direction de la SIR publique. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

12.4.5 Règles additionnelles, prévues dans la charte de gouvernance de Befimmo

(a) *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).

(b) *Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des Sociétés*



Si Befimmo se propose de conclure une opération qui n'est pas visée par l'article 523 du Code des Sociétés, avec un Administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle, conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire :

- que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des Sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision;
- que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote;
- que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché. Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport Financier Annuel.

Cette politique s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre un Administrateur de Befimmo et une des filiales de celle-ci.

(c) *Politique relative aux opérations avec un membre du Comité de direction*

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre la Société et ses filiales et les membres du Comité de direction: le membre concerné doit déclarer le conflit d'intérêts au Conseil d'administration ; sa déclaration devra figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ; cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

(d) *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.

12.5 Déclarations

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.

A la date d'approbation de ce document d'enregistrement, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) et les membres du Comité de direction suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo:

- M. Laurent Carlier (200 actions) ; et
- M. Benoît Godts (1.109 actions).

Le Conseil d'administration de Befimmo SA déclare qu'à sa connaissance:

- aucun Administrateur ou membre du Comité de Direction n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années ;



- aucun Administrateur ou membre du Comité de Direction, en ces capacités ou en qualité de fondateur d'une société, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un Administrateur ou membre du Comité de Direction par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- aucun Administrateur ou membre du Comité de Direction n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre de un organe d'administration de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- 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 » à la p.105 du rapport financier annuel 2017.

12.6 Code de référence

Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise, entré en vigueur le 01.01.2005 et révisé pour la première fois le 12.03.2009 (ci-après, le « Code 2009 »), qui constitue son Code de référence au sens de l'article 96, §2, 1° du Code des Sociétés.

Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Befimmo est conforme aux règles du Code 2009.

13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES

13.1 Rémunération des membres du Conseil d'administration et du Comité de direction

Administrateurs non exécutifs - rémunération pour l'exercice 2017

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



Comité de direction - rémunération pour l'exercice 2017

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

Pour plus d'informations concernant la rémunération et les avantages des membres du Conseil d'administration et du Comité de direction, les sections suivantes du document sous-mentionné sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

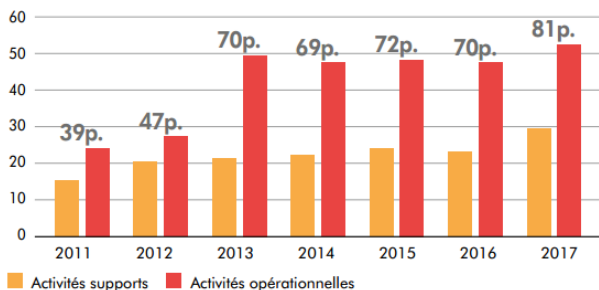
DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclaration de gouvernance (pp. 89-117, notamment le rapport de rémunération aux pp. 102-107) ▪ Note 35 aux états financiers – Avantages du personnel (p. 164-166)

14. SALARIES

À la date du 30.06.2018, l'équipe se composait de 84 personnes (dont 51% d'hommes et 49% de femmes). Toutes ces personnes²¹ bénéficient d'un statut d'employé. Toutes ont un contrat à durée indéterminée. Befimmo a aussi occasionnellement recours aux services de consultants et d'intérimaires.

À cette même date, au sein de son équipe, 82% des collaborateurs de Befimmo prestaient un horaire à temps plein et 18% à temps partiel (crédits temps inclus). Tous les collaborateurs travaillant à temps partiel bénéficient des mêmes avantages extralégaux. Ces 18% étaient au 30.06.2018 composés pour 14% de femmes et pour 4% d'hommes.

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



²¹ En 2016, un Comité de direction a été mis en place, dont les membres exercent leur mandat en qualité de travailleur indépendant et ne sont, par conséquent, plus inclus dans ces données.



15. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

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

Selon les notifications de transparence reçues ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire, la structure de l'actionariat de Befimmo, à la date d'approbation de ce document d'enregistrement, se présente comme suit:

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées) à la date de déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues de l'actionnaire	(en %)
AXA Belgium SA	2 741 438	27.09.2016	10,7%
Ageas et sociétés liées	2 647 540	27.09.2016	10,4%
Allianz SE	770 001	17.07.2018	3,0%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 421 007	17.07.2018	72,9%
Total	25 579 214		100%

Les principaux actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

16. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo pour les exercices 2017 et 2016.



EXERCICE 31.12.17 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	131 000	
Barbara De Saedeleer (à partir du 14 février 2017 et fin de mandat le 12 septembre 2017)	35 000	
Sophie Goblet	80 500	
Sophie Malarme-Lecloux	66 000	
Annick van Overstraeten (fin de mandat le 14 février 2017)	3 333	
Hugues Delpire	80 000	
Kurt De Schepper	65 000	
Etienne Dewulf	80 500	
Benoît Godts	78 500	
Guy Van Wymersch-Moons (fin de mandat le 31 octobre 2017)	46 667	
Benoît De Blicq / SPRLu BDB Management	727 335	72 657
dont variable	250 000	
Autres membres du Comité de direction	1 209 566	154 255
dont variable	335 000	
Total	2 603 401	226 912
EXERCICE 31.12.16 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	136 250	
Sophie Goblet	86 500	
Sophie Malarme-Lecloux	67 000	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten (jusqu'au 26 avril 2016) / Annick van Overstraeten (à partir du 26 avril 2016)	67 500	
Hugues Delpire	97 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper (jusqu'au 26 avril 2016) / Kurt De Schepper (à partir du 26 avril 2016)	24 167	
Kurt De Schepper (à partir du 26 avril 2016)	38 333	
Etienne Dewulf	87 500	
Benoît Godts	91 500	
Jacques Rousseaux (fin de mandat le 26 avril 2016)	24 167	
Guy Van Wymersch-Moons	67 500	
Benoît De Blicq / SPRLu BDB Management	701 764	73 228
dont variable	225 000	
Autres membres du Comité de direction	1 198 021	150 742
dont variable	295 000	
Total	2 687 702	223 970

Pour plus d'informations concernant les opérations avec apparentés, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclaration de gouvernance (pp. 89-117, notamment le rapport de rémunération aux pp. 102-107) ▪ Transactions avec parties liées (p. 171)
Rapport financier annuel 2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclaration de gouvernance (pp. 117-144, notamment le rapport de rémunération aux pp. 130-134) ▪ Transactions avec parties liées (p. 185)
Rapport financier annuel 2015	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclaration de gouvernance (pp. 122-151, notamment le rapport de rémunération aux pp. 136-141) ▪ Transactions avec parties liées (p. 193)



17. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE, LES DIVIDENDES ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

17.1 Informations financières historiques (intermédiaires)

Pour les informations financières vérifiées des exercices 2017, 2016 et 2015 ainsi que les informations financières pour le premier semestre de 2018, et les rapports du commissaire, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.

DOCUMENT	SECTION
Rapport financier semestriel 2018	<ul style="list-style-type: none">Intégralement (notamment les états financiers résumés aux pp. 33-45 et le rapport du commissaire à la p. 46)
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none">Rapport financier (pp. 56-65)États financiers (pp. 128-179, notamment le rapport du commissaire aux pp. 172-173)
Rapport financier semestriel 2017	<ul style="list-style-type: none">Intégralement (notamment les états financiers résumés aux pp. 47-59 et le rapport du commissaire la situation financière à la p. 60)
Rapport financier annuel 2016	<ul style="list-style-type: none">Rapport financier (pp. 49-55)États financiers (pp. 146-191, notamment le rapport du commissaire aux pp. 186-187)
Rapport financier annuel 2015	<ul style="list-style-type: none">Rapport financier (pp. 50-57)États financiers (pp. 153-199, notamment le rapport du commissaire aux pp. 194-195)

Le rapport financier semestriel 2018 contient les dernières informations financières vérifiées, au 30.06.2018.

17.2 Politique de distribution des dividendes

Befimmo entend offrir à ses actionnaires un dividende solide et un rendement en adéquation avec son profil de risque.

Conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, Befimmo est obligé de distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants:

- 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de Befimmo.



17.3 Perspectives et prévision de dividende²²

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.

17.3.1 Perspectives d'EPRA earnings au 31.12.2017

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 30% du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre²³. Les prévisions tiennent également compte de cessions d'immeubles non-stratégiques. Elles ne tiennent pas compte de croissance externe.

(a) *Hypothèses*

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

- Les taux d'indexation appliqués sur les loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan à 5 ans publié en juin 2017 et mise à jour des perspectives à court terme en septembre 2017).
- Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies mi-janvier 2018.
- Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2017) ou budgété (2018 et suivantes) sur le revenu potentiel.
- Le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'achat d'instruments de couvertures.

²² Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel d'incertitude économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante dans le futur. Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou de l'évolution du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions. Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de la rédaction du Rapport financier annuel 2017. 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 02.08.2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et l'Arrêté royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé.

²³ Le montant de l'acompte sur dividende retenu dans les perspectives (portant sur trois trimestres) est supposé constant à 2,59 € brut par action.



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

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

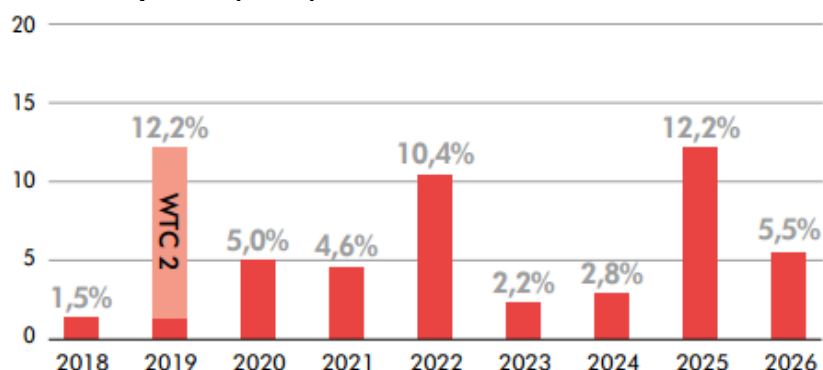
(b) *Hypothèses immobilières*

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.).

(i) Échéance de baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1ère échéance possible) sur les contrats en cours au 31.12.2017. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31.12.2017. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année²⁴.

Échéance des baux (première échéance possible) – Impact en année pleine (en %)²⁵



²⁴ Les loyers des baux ayant une échéance en décembre sont repris dans l'année qui suit cette échéance.

²⁵ Ce graphique ne tient plus compte du bail dans l'immeuble Noord Building qui est en cours de démolition (qui précède la construction du Quatuor).

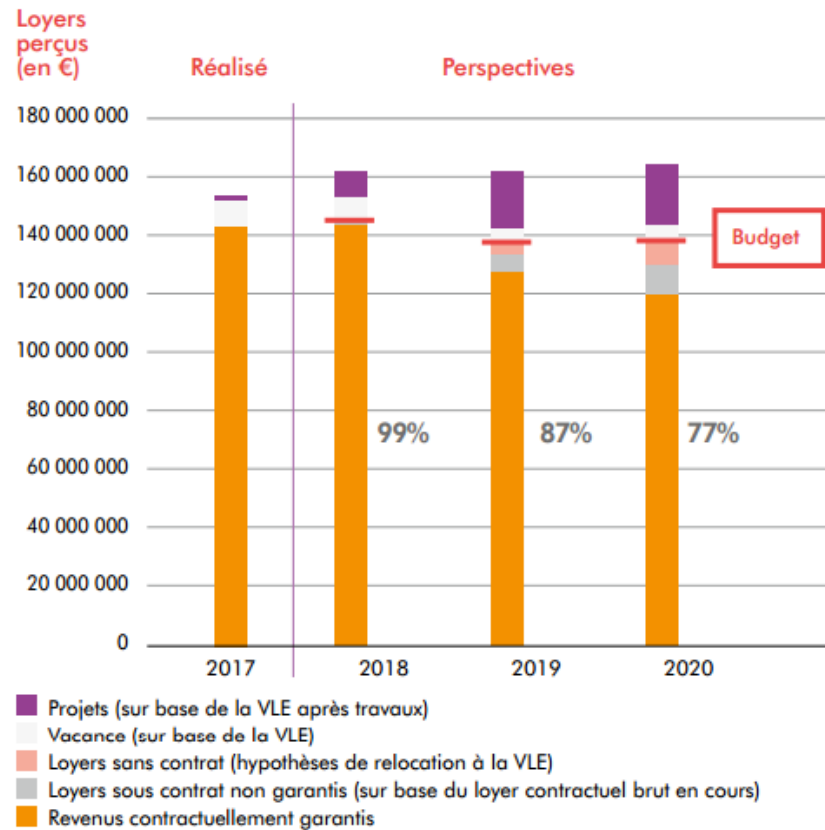


(ii) Revenus contractuellement sécurisés

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

À titre d'exemple, pour l'exercice 2018 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 99%. Pour cette même année, 1% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation.

Revenus contractuellement sécurisés



(iii) Charges immobilières

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

- les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée



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

Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

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

(c) Hypothèses financières

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

- utilisation du programme de billets de trésorerie à concurrence d'environ 350 millions € en 2018 et 2019, et 300 millions € en 2020, par référence à l'encours de 325 millions € et de 455,5 millions € au 31.12.2016 et au 31.12.2017, respectivement ;
- réserve de financement de l'ordre de 100 millions € (ou plus) pour une période de 6 mois et gestion de la liquidité stricte sur une période de 24 mois ;
- refinancement des lignes bancaires bilatérales à leur échéance par un financement bancaire à taux variable avec une marge (incluant les commissions d'utilisation, le cas échéant) et une commission de non utilisation conformes aux conditions actuellement requises par les banques. Le 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 la réserve de financement et la liquidité définie ci-avant ;
- mise en place de nouveaux instruments sur le marché de la dette privée ou publique (émission d'obligations ou placements privés) afin d'avoir une désintermédiation des financements de l'ordre de 30%. Ces instruments sont supposés être conclus pour une durée de 10 ans, avec une marge aux conditions actuelles de marché (pour des obligations corporate de rating équivalent), augmentée d'un taux fixe (correspondant au taux forward IRS 10 ans défini sur base de la courbe des taux d'intérêt de mi-janvier 2018) ;
 - les frais annexes aux financements sont estimés sur base des hypothèses de financement énumérées ci-avant et des conditions obtenues sur les derniers financements réalisés. Ces frais sont lissés sur la durée du financement ;
 - afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a acquis des instruments financiers (CAP, FLOOR, SWAPTIONS et IRS) qui, au regard de la norme IAS 39 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas qualifiés comme instruments de couverture ;
 - 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 31.12.2017 et s'appuie sur l'hypothèse qu'un dividende optionnel sur l'acompte de dividende est proposé pour les exercices 2018 à 2020.

(d) *Tableau prévisionnel d'EPRA earnings*

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

(e) *Description des rubriques du tableau prévisionnel d'EPRA earnings*

- (i) Revenus locatifs, charges relatives à la location et charges immobilières nettes

Ces revenus et charges sont estimés individuellement pour chaque immeuble, en fonction des contrats en cours tant pour les loyers que pour les charges locatives (contrats d'assurance,



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

Les charges immobilières reprennent également l'ensemble des frais de personnel du département immobilier ainsi que l'ensemble des frais d'étude liés aux immeubles existants dans le portefeuille (frais d'avocats, d'experts fiscaux, de due diligence ou de commissions d'agences dans le cadre d'une analyse juridique, fiscale, financière ou technique de projet immobilier).

La légère hausse des revenus en 2018 est principalement liée à l'impact sur 11 mois dans l'exercice 2018 de l'entrée en portefeuille de l'immeuble Arts 56 alors que le bail sur l'immeuble Noordbuilding a pris fin le 15.01.2018. Les baisses de revenus constatées en 2019 et en 2020 s'expliquent principalement par la fin du bail dans la Tour 2 du WTC fin décembre 2018, qui est en partie compensée par de nouvelles locations.

(ii) Frais généraux de la Société

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

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

(iii) Autres 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.

(iv) 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.

(v) Autres éléments du résultat net

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

À titre d'information, il peut être estimé, sur base des données au 31.12.2017, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 24,9 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 0,98 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,39% sur le ratio LTV²⁶.

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IAS 39). Sur base de leur juste valeur au 31.12.2017, on peut estimer que si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar, Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieure aux courbes du 31.12.2017, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -22,75 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +21,94 millions €.

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

17.3.2 Endettement et LTV

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

²⁶ Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières = nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].



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

17.3.3 Prévision de dividende de l'exercice 2018

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

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et sur la base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 € par action pour l'exercice 2018. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2018 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2019. Sur base du cours de bourse de 53,55 € et sur base de la valeur intrinsèque de 56,63 € au 31.12.2017, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,44% sur cours de bourse et de 6,09% sur valeur intrinsèque.²⁷

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

17.3.4 Rapport du commissaire

Le contenu des perspectives ci-dessus est repris du rapport financier annuel 2017. Dans le rapport financier annuel 2017, le commissaire de la Société a délivré le rapport suivant :

« Rapport du Commissaire sur les prévisions financières consolidées de Befimmo SA

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

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

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

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

²⁷ Au 30.06.2018, toutes autres choses restant égales par ailleurs et à ce stade de l'exercice, le Conseil d'Administration a confirmé la prévision de dividende de l'exercice (soit 3,45 € brut par action). Il envisage de distribuer un acompte sur le dividende de l'exercice, payable à partir du jeudi 20.12.2018. Cet acompte devrait s'élever à 2,59 € brut par action, tandis que le 30 avril 2019, à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes au 31.12.2018, pourrait être inscrite la décision de décréter un solde de dividende de 0,86 € brut par action pour l'exercice 2018.



- 31 décembre 2020 : 81.453

Responsabilité du Conseil d'administration

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

Responsabilité du commissaire

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

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

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

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

Opinion

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

Bruxelles, le 20 mars 2018

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

17.3.5 Dividendes historiques

Pour les montants des dividendes par action durant les exercices 2017, 2016 et 2015, les sections suivantes des documents sous-mentionnés sont incorporées dans ce document d'enregistrement par référence.



DOCUMENT	SECTION
Rapport financier annuel 2017	▪ Chiffres clés (p. 9)
Rapport financier annuel 2016	▪ Chiffres clés (p. 18)
Rapport financier annuel 2015	▪ Chiffres clés (p. 16)

17.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. A la date d'approbation du présent document d'enregistrement, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement (selon les informations dont dispose la Société à cette date), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs. Befimmo précise que la procédure judiciaire relative à l'attribution du marché de promotion pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue de l'hébergement du Service Public Fédéral Finances (« SPF Finances ») à Liège, introduite en 2009, suit son cours (pour de plus amples informations, la page 17 du rapport financier annuel 2013 est incorporée dans ce document d'enregistrement par référence). Entretemps, tous les recours judiciaires relatifs à l'octroi du permis (devant le Conseil d'État) ont été rejetés.

17.5 Engagements au 31.12.2017

17.5.1 Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre de différents baux, à couvrir à sa charge des travaux de rafraîchissement pour d'une part, un montant de 1,7 million € HTVA et, d'autre part, pour un montant maximal de 0,18 millions € HTVA par an pendant encore 12 ans.

Befimmo est engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments, dans le cadre d'un marché public de promotion de travaux, à mettre à disposition du SPF Justice un Palais de justice sis Rathausplatz à Eupen pour un loyer global de base de 910 milliers €. La Régie des Bâtiments dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 25 ans, ce bâtiment.

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu, à mettre à disposition de la banque Beobank dans le courant du 3ème trimestre 2020, une surface d'environ 22.000 m² de bureaux dans l'immeuble Quatuor en cours de construction.

L'État belge dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 27,5 ans, le nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.

La Vlaamse Gemeenschap dispose, pendant toute la durée de son bail, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur l'immeuble sis rue aux Choux à Bruxelles.

BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit



d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.

En outre, certains locataires disposent de droits de préférence à la location sur des surfaces situées dans l'immeuble qu'ils occupent.

17.5.2 Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Fedimmo a signé un compromis de vente sous condition suspensive d'obtention de permis de son immeuble situé 26 Ijzerkaai à Kortrijk.

17.5.3 Engagement d'acquérir

Le 07.12.2017, Befimmo a conclu avec AXA Belgium SA des accords, sous conditions, portant sur l'acquisition par Befimmo d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble sis avenue des Arts 56 à Bruxelles. L'acte authentique d'emphytéose a été signé le 29.01.2018.

17.5.4 Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles. Engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés

Les principaux engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 140,2 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Brederode Corner, Eupen-Rathausplatz, ainsi qu'aux projets Quatuor, Paradis Express et WTC 4.

17.5.5 Engagements contractés par Befimmo Property Services pour compte de Befimmo ou de filiales

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo ou de filiales. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 5,1 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

17.5.6 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.

17.5.7 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.



17.5.8 Autres engagements

Befimmo et Fedimmo sont engagées pour des durées d'un à trois ans dans des contrats spécifiques tels que le service d'expertise des immeubles (dans le cadre de l'évaluation trimestrielle de la valeur du portefeuille immobilier), les services de property management de l'immeuble Axento, des contrats liés à la mise à disposition de services dans certains immeubles, des contrats de locations à des tiers d'emplacements de parking, ou encore dans des contrats d'assurances.

18. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

18.1 **Acte constitutif et statuts**

18.1.1 Conditions régissant les modifications du capital – droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes

(a) *Capital autorisé (art. 7 des statuts Befimmo)*

En vertu de l'article 7 des statuts, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de:

- (1°) 334.464.491,53 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;
- (2°) 66.892.898,30 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §2, 2° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;
- (3°) 66.892.898,30 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 EUR.

Le droit de préférence des actionnaires ne peut être limité ou supprimé que 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 26.04.2016. Elle est renouvelable.



Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, 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.

Le solde total non utilisé du capital autorisé s'élève, à ce jour, à 297.301.776,71 €.

(b) *Augmentation du capital (art. 8 des statuts Befimmo)*

En vertu de l'article 8 des statuts, 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.

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.

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.

En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

(c) *Augmentation de capital par apport en numéraire (art. 9 des statuts Befimmo)*

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, tel que prescrit par l'article 9.1 des statuts.



Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

- (1°) il porte sur l'entièreté 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.

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.

- (d) *Augmentation de capital par apport en nature – restructuration (art. 10 des statuts Befimmo)*

En vertu de l'article 10 des statuts, les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

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.

En outre, en vertu de l'article 10.3 des statuts 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 calendrier 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.

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.

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.

- (e) *Augmentation de capital d'une société du périmètre ayant le statut de SIR institutionnelle (article 10bis des statuts Befimmo)*

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une société du périmètre 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 calendrier 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 société du périmètre 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 sociétés du périmètre de



celle-ci dont l'entièreté du capital est détenu directement ou indirectement par la société.

(f) *Rachat d'actions propres (art. 11 des statuts Befimmo)*

En vertu de l'article 11 des statuts, 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.

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.

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 22.06.2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés.

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.

(g) *Réduction de capital (art. 12 des statuts Befimmo)*

Conformément à l'article 12 des statuts, la Société peut effectuer des réductions de capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

(h) *Nature et forme des titres (art. 13 des statuts Befimmo)*

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.

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.



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.

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.

Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

(i) *Droit de vote des actionnaires (art. 32 des statuts Befimmo)*

Conformément à l'article 32 des statuts, chaque action donne droit à une voix.

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.

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.

18.1.2 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Conformément aux articles 558 et 560 du Code des Sociétés, les droits des actionnaires peuvent uniquement être modifiés par une assemblée générale extraordinaire.

Conformément à l'article 12 de la Loi SIR, tout projet de modification des statuts de Befimmo doit être soumis à la FSMA pour approbation préalable.

18.1.3 Conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires sont convoquées

L'assemblée générale annuelle se réunit le dernier mardi du mois d'avril, à 10 heures 30, conformément l'article 26 des statuts.

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.

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.



Les assemblées générales se tiennent au siège social ou à tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

En vertu de l'article 27 des statuts, 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.

18.1.4 Conditions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Conformément à l'article 558 du Code des Sociétés, l'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur les modifications aux statuts que si l'objet des modifications proposées a été spécialement indiqué dans la convocation, et si ceux qui assistent à la réunion représentent la moitié au moins du capital social.

Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents.

Aucune modification n'est approuvée que si elle réunit les trois quarts des voix.

18.1.5 Seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

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 %) en vertu de l'article 13bis des statuts.

18.1.6 Dispositions de l'acte constitutif concernant les membres des organes d'administration et de direction

(a) *Composition du Conseil d'administration (art. 14 des statuts Befimmo)*

Conformément à l'article 14 des statuts, 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.

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un président.

Les administrateurs sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs est rémunéré.

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.



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.

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.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.

La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

(b) *Pouvoirs du Conseil d'administration (art. 15 des statuts Befimmo)*

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.

En vertu de l'article 15 des statuts, 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 sociétés du périmètre, conformément à la réglementation SIR.

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.

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.

(c) *Délibération du Conseil d'administration (art. 16 des statuts Befimmo)*

En vertu de l'article 16 des statuts, les réunions du Conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans les convocations. Elles peuvent se tenir par voie de conférence téléphonique (« conference call »), de vidéoconférence ou par tout autre moyen qui permet aux administrateurs de délibérer sans se réunir physiquement. La personne qui préside la réunion peut désigner le secrétaire de la réunion, administrateur ou non.



Le Conseil d'administration se réunit sur convocation de son président ou de deux administrateurs, effectuée 24 heures au moins avant la réunion.

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.

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 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.

(d) *Procès-verbaux (art. 17 des statuts Befimmo)*

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 conformément à l'article 17 des statuts.

(e) *Comité consultatifs et comités spécialisés (art. 18 des statuts Befimmo)*

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



En vertu de l'article 18 des statuts, 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.

(f) *Comité de direction (art. 19 des statuts Befimmo)*

Conformément à l'article 19 des statuts, le Conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs de gestion ainsi que sa représentation dans le cadre de cette 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.

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.

Les décisions du Comité de direction sont consignées dans des procès-verbaux signés par au moins deux membres du Comité de direction ainsi que tous les membres du Comité de direction qui en expriment le souhait.

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.

(g) *Gestion journalière (art. 19 des statuts Befimmo)*

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, tel que prescrit par l'article 20 des statuts.

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.

Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doi(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.



(h) *Organisation interne et qualité (art. 21 des statuts Befimmo)*

Conformément à l'article 21 des statuts, la direction effective de la société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.

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.

La société est organisée conformément à l'article 17 de la loi SIR.

(i) *Représentation de la Société (art. 22 des statuts Befimmo)*

En vertu de l'article 22 des statuts, 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 des pouvoirs conférés au Comité de direction, deux membres du Comité de direction agissant conjointement ;
- soit, dans les limites de la gestion journalière, par un délégué à cette gestion.

La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites de leur mandat.

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 un membre du Comité de direction, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des réunions du Comité de direction à produire en justice ou ailleurs sont valablement signés par un membre du Comité de direction, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le Comité de direction.

18.2 **Historique du capital social**

Pour l'historique du capital social de Befimmo, l'article 49 des statuts est incorporé dans ce document d'enregistrement par référence.



19. EXPERTS IMMOBILIERS

Pour l'exercice 2017, Befimmo SA a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : M. Rod P. Scrivener (JLL- avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Pieter Paepen (CBRE - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

Les mandats des deux experts mentionnés ci-dessus arrivent à échéance le 31 décembre 2017. Pour l'exercice 2017, Befimmo a également deux experts de réserve : M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA – rue Royale 97, 1000 Bruxelles) et M. Jean-Paul Ducarme (PWC- Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

Befimmo a confié, dans le cadre du renouvellement des mandats des experts immobiliers, à partir de l'exercice 2018, les expertises de son portefeuille à M. Rob Vaes (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Rod P. Scrivener (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et à M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA – rue Royale 97, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener aura la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces nouveaux mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, visant notamment à assurer une rotation des experts immobiliers évaluant le portefeuille. Cette nouvelle mission prendra cours à partir du 1^{er} janvier 2018, et ce pour les trois prochaines années, jusqu'au 31 décembre 2020.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

20. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les rapports financiers annuels des exercices 2017, 2016 et 2015 sont incorporés dans ce document d'enregistrement par référence. Durant la validité du présent document d'enregistrement, ils seront disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be (section « Investisseurs », sous-section « Publications »).

Les rapports financiers semestriels de 2018 et 2017 sont incorporés dans ce document d'enregistrement par référence. Durant la validité du présent document d'enregistrement, ils seront disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be (section « Investisseurs », sous-section « Publications »).

Les statuts de Befimmo (texte coordonné au 24.04.2018) sont incorporés dans ce document d'enregistrement par référence. Durant la validité du présent document d'enregistrement, ils seront disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be (section « Qui sommes nous », sous-section « Structure du groupe »).



Les rapports annuels des filiales de Befimmo seront, durant la validité du présent document d'enregistrement, disponibles sur le site internet de la Banque Nationale de Belgique : www.nbb.be (section « Centrale des bilans », sous-section « Consulter – CONSULT »).

Une copie de l'acte constitutif de Befimmo sera disponible au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles durant la validité de ce document d'enregistrement.



ANNEXE A

IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO AU 31.12.2017

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

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 36 du présent Rapport.

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

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

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

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

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



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

* * * * *