BEFIMMO SA

Siège social :
Chaussée de Wavre 1945,
1160 Bruxelles

Registre des Personnes
Morales (RPM) :
0 455 835 167

Tél. : +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be
www.befimmo.be

Befimmo

THE ART OF REINVENTING SPACES

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2018

Befimmo

16

JOHAN ANRYS / ARCHITECT PARTNER CHEZ 51N4E, UN DES ARCHITECTES DU PROJET ZIN

116

ARNAUD KOOL / PEINTRE ET ILLUSTRATEUR, CRÉATEUR DE LA FRESQUE QUATUOR

Se réinventer pour évoluer

Depuis toujours, Befimmo a à coeur d'être à l'écoute. A l'écoute des besoins de ses locataires, à l'écoute de la vision de ses partenaires, à l'écoute des idées de ses colloborateurs, à l'écoute des tendances du monde du travail.

Ce dialogue permanent permet non seulement d'apporter des réponses adéquates aux besoins du marché, mais également d'anticiper ses besoins et défis futurs.

Son objectif est toujours le même : concevoir et mettre à disposition des espaces de travail inspirants et durables, appropriés aux nouvelles manières de travailler et de vivre.

Dans ce Rapport, Befimmo donne la parole à différents partenaires pour témoigner de la richesse et de la complémentarité de leurs visions sur l'évolution du monde du travail et de l'environnement dans lequel il se trouve.

Open minds, open spaces.

CONTACT

Befimmo SA
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
TVA : 0455 835 167
Tél. : +32 (0)2 679 38 60
contact@befimmo.be

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Caroline Kerremans
Head of IR & Communication
Email : c.kerremans@befimmo.be

PHOTOS

Jean-Michel Byl
Sébastien Mélot

CRÉATION, CONCEPT, DESIGN ET PRODUCTION

Chriscom - www.chriscom.be
L'équipe de Befimmo

TRADUCTIONS

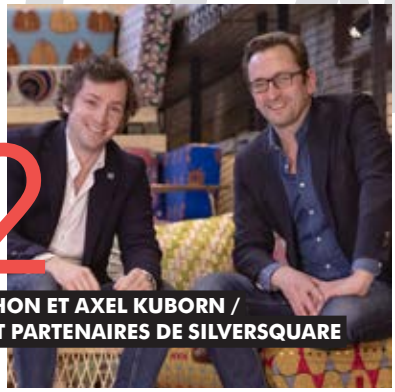
Ce Rapport Financier Annuel a été rédigé en français. En cas d'incohérence entre la version française et ses traductions, la version française prévaudra.
Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.
This Annual Financial Report is also available in English.

IMPRESSION

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C008551

THE ART OF REINVENTING SPACES

150
ROELAND DUDAL / PARTNER CHEZ ARCHITECTURE WORKROOM BRUSSELS (AWB), MEMBRE DE LABNORTH



102
ALEXANDRE PONCHON ET AXEL KUBORN / CO-FONDATEURS ET PARTENAIRES DE SILVERSQUARE

40
GILLES HOCEPIED / CEO AGILOS, MEMBRE DU COWORKING SILVERSQUARE TRIOMPHE

66
PHILIPPE LEFRANCQ / CO-FONDATEUR ET PARTENAIRE D'AHOOGA, GESTIONNAIRE DES MOBILITY HUBS

Rapport Financier Annuel sur les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2018, présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2019 et arrêté par le Conseil d'administration le 8 mars 2019.

Ce Rapport est établi en conformité avec l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 et l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

BASE DE CONSOLIDATION

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées, aux activités de Befimmo, doit se comprendre sur une base consolidée, incluant ceux de ses filiales, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse. Au 31 décembre 2018, Befimmo ne détenait pas encore le contrôle exclusif de Silversquare Holding SA et par conséquence Silversquare Holding SA et ses filiales ne sont pas inclues dans la consolidation au 31 décembre 2018. Le contrôle exclusif de Silversquare Holding SA a été obtenu à partir du 1 janvier 2019. Par conséquent, à partir de cette date, la méthode de consolidation globale est applicable.

Au fil des pages, des icônes explicatives sont utilisées :

→ « Marché »

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

? Glossaire

Cette icône fait référence au glossaire qui se trouve en annexe de ce Rapport, en page 217.

www.befimmo.be

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

Axes stratégiques

Ces icônes renvoient vers plus de détails sur les 6 axes stratégiques de la Société.

INDICATEURS IMMOBILIERS, FINANCIERS ET DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites dans l'Annexe II du présent Rapport. Elles sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention.

Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de responsabilité sociétale - visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information - en souscrivant aux EPRA reporting guidelines et GRI Standards[1]. Les indicateurs RSE sont rassemblés dans le GRI Content Index en page 242.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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

Fiche online « Reporting et reconnaissances »

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

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

Open minds, open spaces

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), est un investisseur et opérateur immobilier spécialisé en espaces de travail de qualité.

Ces Environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec sa filiale Silversquare, Befimmo a l'ambition de développer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés et flexibles.

Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses utilisateurs des espaces de travail inspirants 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.

Son portefeuille, dont la valeur s'élève à 2,6 milliards €, comprend une centaine d'immeubles pour une surface globale de plus de 900.000 m².

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2018, sa capitalisation boursière est de 1,2 milliard €. Befimmo entend offrir à ses actionnaires un dividende solide et un rendement en adéquation avec son profil de risque.

En créant de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires.

BEFB LISTED EURONEXT

2,6 milliards €
valeur du portefeuille

1,2 milliard €
capitalisation boursière

900.000 m²
surface globale

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

Table des matières

01 Facteurs de risques
13 Mot du Président et du CEO
18 Rapport de gestion
19 Notre stratégie
28 Chiffres clés 2018
30 2018 en bref
32 Événements marquants de l'exercice 2018
36 Projets en cours
38 Événement marquant après clôture de l'exercice
42 Rapport immobilier
43 Indicateurs immobiliers
48 Marchés immobiliers de bureaux
54 Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo
56 Performance environnementale et énergétique
64 Conclusions de l'expert immobilier coordinateur
68 Rapport financier
69 Résultats financiers
72 Structure financière et politique de couverture
76 Affectation du résultat (comptes statutaires)
78 EPRA Best Practices
90 Perspectives et prévision de dividende
98 Befimmo en bourse
99 Action Befimmo
100 Dividende de l'exercice 2018
101 Structure de l'actionnariat
101 Calendrier de l'exercice 2019
104 L'équipe
118 Déclaration de gouvernance d'entreprise
153 États financiers
207 Renseignements généraux
216 Annexes
217 Annexe I : Glossaire
223 Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers
224 Annexe III : Alternative Performance Measures
227 Annexe IV: Extraits des statuts
236 Annexe V: Répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale
238 Annexe VI : Méthodologie
242 Annexe VII : L'index du Contenu GRI
246 Annexe VIII : Rapport d'assurance limitée

Facteurs de risques

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

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

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À DES FACTEURS ÉCONOMIQUES EXTERNES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU MONDE DU TRAVAIL		
L'utilisation des surfaces de bureaux devient de plus en plus flexible et mobile. Les avancées technologiques facilitent un mouvement de transformation au sein des entreprises : d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel », à des environnements plus dynamiques. Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents. Elles s'installent selon les Smart Ways of Working et passent à l'Activity Based Working.	▪ Le ratio de nombre de m² utilisés par employé diminue et peut conduire à une diminution du taux d'occupation des immeubles. ▪ Les environnements de bureaux du modèle classique ne répondent plus aux attentes. ▪ Le « business model » du coworking est encore en plein développement.	La Société s'inscrit dans ce nouveau monde du travail : ▪ un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs. ▪ acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare. ▪ ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides[1]. ▪ 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.
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 pourcent de variation de l'indice santé.	▪ 95,05%[2] des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative. - 44,61% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base. - 50,44% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. ▪ Le solde des baux, soit 4,95%, ne prévoit pas de plancher. ▪ Accords contractuels mis en place dans les relations avec les entrepreneurs.

1. Befimmo offrira différentes solutions d'espaces de travail dans un modèle de bureaux hybrides, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions. Les utilisateurs bénéficieront d'une flexibilité en termes de temps (durée de leur contrat), d'espace de travail (ils occuperont facilement moins ou plus d'espace selon leurs besoins) et de facilités de réunions. Ils pourront se déplacer d'un endroit à l'autre, en fonction de leurs préférences et de leur horaire de travail.
2. Sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2018.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
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 de l'EPRA earnings[1] et du résultat net. ▪ Dans le contexte des taux d'intérêts actuel, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, impacte négativement les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS. ▪ Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.	▪ Mise en place d'une politique de couverture du risque de hausse des taux d'intérêt : se financer à taux fixes sur une partie de l'endettement ou conclure des instruments financiers de type IRS ou options CAP et FLOOR sur une partie de l'endettement à taux variables. ▪ Endettement total au 31 décembre 2018 : - un montant de dette de 984,5 millions € (représentant 84,96% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). - le solde de la dette, soit 174,3 millions €, est financé à taux variables, dont 90,0 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR[2]). Un solde de 7,28% de la dette totale est donc non couvert. ▪ En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,4 million € (en base annuelle). ▪ Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2018, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,2 million € (en base annuelle). ▪ Au 31 décembre 2018, le ratio d'endettement s'élève à 45,76%, le ratio LTV s'élève à 43,62%. ▪ L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT		
Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges de financement évoluent notamment en fonction de l'appétit pour le risque sur les marchés financiers et des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite « Bâle IV ») et du secteur des assurances (réglementation dite « CRD IV »). Elles évoluent également en fonction de la perception du profil de risque crédit de la Société.	▪ Une augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.	▪ Répartition dans le temps de la maturité des financements et diversification des sources de financements. ▪ Optimalisation de l'utilisation des financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple, selon les conditions de marché, par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs). ➔ « Structure financière et politique de couverture »
RISQUE DE CHANGE		
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.	▪ Détérioration du cours de change de l'Euro par rapport aux devises.	▪ Compensation intégrale des fluctuations de cours de change sur les remboursements d'intérêts et de capital à réaliser par la Société par la couverture immédiate et complète des risques de change de transaction et de conversion par l'acquisition de contrats d'échange de devises (Cross Currency Swaps).

1. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices » à la page 78.
2. La souscription de COLLAR (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) permet de plafonner l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

RISQUE LIÉ AU BREXIT		
En juin 2016, le Royaume-Uni a voté en faveur d'une sortie de l'Union européenne. En mars 2017, le processus de sortie de l'Union Européenne a été enclenché. 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. Une incertitude persiste sur la façon dont le brexit sera mis en œuvre après le 29 mars 2019.	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.	▪ Suivi de près de l'évolution de cette situation et renforcement de la prudence lors de la gestion des affaires.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES DE CONCENTRATION SECTORIELLE		
Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces aux rez-de-chaussée de certains immeubles).	▪ Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux.	▪ La Société a une 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. - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. ▪ La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : - un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs. - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare. - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides. - 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. → « Stratégie »
RISQUES DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE		
Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son Hinterland économique (68,9% du portefeuille au 31 décembre 2018). → « Rapport immobilier »	▪ 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.	▪ Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la Société veille à éviter une trop grande concentration du portefeuille dans une seule zone ou un seul actif. ▪ 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 chacun individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2018. → « Stratégie »

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF		
Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande et par une évolution de la nature de la demande. La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux : - Risque de 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.	▪ Diminution du taux d'occupation et une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. ▪ Sur une base annuelle au 31 décembre 2018, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 2,1 million € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de 0,08 € sur la valeur intrinsèque par action et de 0,08% sur le ratio d'endettement. ▪ Coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués. ▪ Ils sont estimés sur base annuelle à 2,72 millions €, ce qui représente environ 1,89% du total des revenus locatifs. ▪ Charges plus élevées dans le cadre de la commercialisation des biens disponibles à la location. ▪ Baisse de la valeur des immeubles.	▪ La Société a une 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. - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. ▪ La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : - un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs. - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare. - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides. - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires. - 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. ▪ La Société dispose d'une équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients. ▪ 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 multi-location, ce qui permet de répartir les risques locatifs. ▪ Au 31 décembre 2018, la durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance[1] de Befimmo s'établit à 6,96 ans. ▪ Le taux d'occupation spot[1] des immeubles disponibles à la location s'établit au 31 décembre 2018 à 94,50%, par rapport au taux de 94,44% au 31 décembre 2017. ▪ Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A[2] à Bruxelles.
RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT		
Risque lié à la rénovation ou la construction d'immeubles. En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou être reconstruits. Dans ce cadre Befimmo est exposé à des risques liés : - aux choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés). - aux choix de programmation. - à l'obtention des permis (difficultés, retard, changements législatifs, etc.). - à la construction (coût, retard, conformité, etc.). - à la commercialisation.	▪ Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget. ▪ Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif. ▪ Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité. ▪ Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.	▪ Conception de projets innovants, durables et de qualité (en y intégrant les dernières technologies) répondant aux besoins de marché. ▪ Analyse continue des besoins du marché : - un monde de travail repensé; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs. - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires. - 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. ▪ Dialogue proactif et récurrent avec les pouvoirs publics dans le cadre des demandes de permis. ▪ Choix de partenaires de qualité. ▪ Équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants.

1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du Rapport.
2. Bâtiment neuf (nouvelle construction ou rénovation lourde) répondant aux derniers standards environnementaux, techniques et d'agencement spatial (efficience des plateaux notamment). D'une manière générale, bâtiment neuf ou ayant moins de 5 ans.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES		
Risques liés à la défaillance financière de ses locataires.	▪ 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. ▪ Pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc.	▪ Examen préalable de la santé financière des clients potentiels. ▪ Des garanties locatives sont exigées des locataires[3] du secteur privé. ▪ Application d'une procédure de suivi régulier des créances impayées. ▪ La balance âgée des créances commerciales se trouve dans les états financiers de ce Rapport en page 183.
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 qui pourraient 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.
RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DU COWORKING		
Risques liés à l'entrée dans un nouveau marché qui est en plein développement (maitrise des facteurs clefs de succès, concurrence, etc.)	▪ Rentabilité liée au succès de l'activité sous-jacente.	▪ Prise d'une participation majoritaire dans une société (Silversquare) ayant une grande expérience dans le coworking ▪ L'impact est relativement limité sur Befimmo qui développe cette activité progressivement
RISQUE LIÉ À LA RÉPUTATION DE LA SOCIÉTÉ		
Risque lié à la réputation envers les stakeholders (les locataires actuels et potentiels, les riverains, les pouvoirs publics, les investisseurs actuels et potentiels, les analystes financiers et autres, les fournisseurs, etc.); La réputation est influencée par les informations diffusées par les médias et sur les réseaux sociaux.	▪ Une mauvaise réputation de la Société pourrait avoir des répercussions négatives notamment lors de la négociation de contrats de baux, de la recherche de financement et/ou sur la valeur de l'action.	▪ Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration. ▪ Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires. ▪ À côté des obligations de communication en tant que société cotée en bourse et SIR, Befimmo communique de manière transparente et proactive afin de répondre au mieux aux attentes de ses stakeholders. ▪ La Société dispose d'un plan de communication (interne et externe) et d'un plan de communication de crise. Elle effectue (via des agences spécialisées) des analyses de réputation. ▪ Une veille journalière des médias est réalisée et des démarches de correction ou de clarification sont prises si nécessaire. ➔ « Risques environnementaux » ➔ « Risque lié à l'évolution du rating de la Société »

3. Les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (65,03% au 31 décembre 2018), calculé sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2018, ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES		
▪ 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 (7,46%[1] du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges.	▪ Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement[2] et de LTV[3] de la Société. ▪ Impact sur la capacité de distribuer un dividende[4] au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions. ▪ Sur base des données au 31 décembre 2018, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 26,6 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 1,04 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de 0,45% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de 0,44% sur le ratio LTV.	▪ La Société a une 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. - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. ▪ La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : - un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs. - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare. - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides. - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires. - 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. ▪ Rotation des experts indépendants prévue par la loi. Ils sont systématiquement informés de l'évolution de la situation des immeubles et procèdent régulièrement à des visites d'immeubles.
RISQUES LIÉS À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE		
Risque de survenance d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, affectant ses immeubles.	▪ Coûts de remise en état de l'immeuble affecté. ▪ Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu.	▪ 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 2.261,6 millions € au 31 décembre 2018. ▪ Immeubles couverts par une police d'assurance contre le terrorisme.
RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES		
Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes.	▪ Vacance locative. ▪ Investissements nécessaires pour rendre l'immeuble conforme aux exigences règlementaires et aux attentes des locataires.	▪ Immeubles maintenus en bon état de fonctionnement et gardés en ligne avec les bonnes pratiques en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux. ▪ Part importante des immeubles couverte par des contrats d'entretien du type « garantie totale »[5]. ▪ Au 31 décembre 2018, 86% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ». ▪ 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. ▪ 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.

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2018.
2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13.07.2014.
3. Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
4. Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » en page 76 du Rapport Financier Annuel.
5. 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.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX		
Risques de retard, de dépassement budgétaire, d'accident, de nuisances et de dégradation de l'environnement et de problèmes d'organisation lors de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille. Risque de faillite, de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par les entrepreneurs en charge de la réalisation des travaux.	▪ Détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges. ▪ Impact négatif sur la réputation de la Société.	▪ Plan de communication de chantier, dialogue avec les riverains, etc. ▪ 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. ▪ Contrats conclus avec les entrepreneurs qui prévoient différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.). ▪ Au niveau environnemental, des mesures spécifiques sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires. ▪ 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.). ▪ Évaluation régulière des principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle des dettes sociales et fiscales des cocontractants.
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX		
Risques environnementaux en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO_2) et également de nuisances sonores. Risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est donnés et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a obtenues.	▪ Détérioration de l'environnement. ▪ Coûts importants pour Befimmo. ▪ Impact négatif sur la réputation de Befimmo auprès de ses parties prenantes. ▪ Dans certains cas, un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.	▪ 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. ▪ Mise en place du Système de Gestion Environnementale (« SGE »), conforme à la norme ISO 14001 qui permet d'anticiper au mieux les risques environnementaux tant au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) qu'au niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.). ▪ 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. → « Rapport immobilier »
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 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 5,36% (sur base de la juste valeur du portefeuille) au 31 décembre 2018.
RISQUE DE DISCONTINUITÉ EN FOURNITURE ÉNERGÉTIQUE		
Risque d'avoir des immeubles en zone de délestage qui subiraient une interruption/réduction de l'approvisionnement énergétique (électrique) en période de black-out.	▪ Impact négatif sur le bien-être des occupants. ▪ Impact négatif sur la réputation de la Société. ▪ Impact négatif lors de la renégociation du bail ou lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.	▪ Lors de nouveaux investissements, Befimmo analyse si l'immeuble se situe en zone de délestage (au moment de l'acquisition). ▪ Befimmo suit également l'évolution de la zone de délestage.

PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR		
La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.	▪ Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2018, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -22,26 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de 20,79 millions €. ▪ La variation des cours de change Euro-US Dollar et Euro-Livre Sterling peut également impacter significativement la juste valeur de la dette USPP libellée en US Dollar et Livre Sterling.	▪ La variation de la juste valeur comptable de la dette USPP est cependant largement compensée par une variation en sens opposé des Cross Currency Swaps (CCS), instruments de couvertures conclus simultanément au financement. ▪ L'impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à taux fixes peut être partiellement atténué par la combinaison d'instruments de couvertures (options et swaps). ▪ Au 31 décembre 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 -14,94 millions €. ▪ Une partie de la dette de Befimmo (54,74%) est contractée à taux variables, ceci impliquant dès lors l'absence de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU RATING DE LA SOCIÉTÉ		
Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué 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 0,73 million €, sur base de la structure d'endettement et des contrats existants au 31 décembre 2018. ▪ Impact négatif sur la réputation 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. ▪ L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.
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 31 décembre 2018, par des financements bancaires, auprès de 8 institutions, est de 64,28%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et divers placements privés en Europe). ▪ Au 31 décembre 2018, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 264,2 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses besoins de financement (notamment lié à ses investissements) et à 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 45,76% au 31 décembre 2018 (la limite légale étant de 65%) par rapport à 41,62% au 31 décembre 2017.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
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.	▪ Diversification des relations bancaires et travail avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant ou présentant un risque acceptable. La Société est, au 31 décembre 2018, en relation d'affaires avec différentes banques : - les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 852,9 millions € au 31 décembre 2018. Banques assurant ces financements : Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof Petercam, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Société Générale; - 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 0,59 million € au 31 décembre 2018 par rapport à 0,25 million € au 31 décembre 2017.
RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT		
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). Risque de pénalité s'il devait être mis fin anticipativement aux contrats. 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.	▪ 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.	▪ 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.
RISQUE LIÉ À LA VOLATILITÉ ET AU NIVEAU DU COURS DE L'ACTION		
La Société est exposée à une déviation importante du cours de bourse par rapport à la valeur intrinsèque de la Société.	▪ Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux pouvant limiter la capacité de développement. ▪ Impact négatif sur la réputation de la Société.	▪ Définition et mise en œuvre d'une stratégie créatrice de valeur. ▪ Publication de perspectives et de prévision de dividende. ▪ Communication régulière, transparente et proactive envers les analystes financiers et investisseurs actuels et potentiels.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À LA RÉGLEMENTATION		
La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations (belges, européennes et internationales) de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matières comptable, de reporting, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.	▪ Risque de mise en cause de la responsabilité de la Société, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi que risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.	▪ Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, l'évolution de ces législations (veille règlementaire). ▪ La Société fait également appel à des conseils externes.
RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE		
La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations qui leur seraient applicables.	▪ Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.). ▪ Diminution de la juste valeur de l'immeuble. ▪ La Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales. ▪ Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect de normes de sécurité). ▪ Une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.	▪ Mise en place de procédures nécessaires - pour anticiper les nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire). - 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). - 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.
RISQUES LIÉS AU STATUT DE SIR		
Risque de non-respect du régime SIR. Risque de modifications futures défavorables de ce régime.	▪ Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. ▪ Remboursement anticipé par déchéance du terme (« acceleration ») de crédits que la Société a contractés. ▪ Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient entrainer un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.	▪ Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, l'évolution de ces législations (veille règlementaire). ▪ La Société fait également appel à des conseils externes.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RÉGIME FISCAL		
En tant que SIR, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014). 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 SIR[1]. 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.		
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 une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.	▪ Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille règlementaire). ▪ La Société fait également appel à des conseils externes.

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

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 (catastrophe naturelle, erreur humaine, etc.).	▪ La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière, interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.	▪ Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration. ▪ Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires. ▪ 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.
RISQUE LIÉ À L'INTÉGRITÉ DES SYSTÈMES D'INFORMATION ET DES DONNÉES		
Défaillance des systèmes d'information et cybercriminalité qui pourrait mettre à mal la continuité des activités.	▪ La société est exposée au risque de perturbation de son activité en cas de défaillance des systèmes d'information ou de cybercriminalité.	▪ 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. ▪ Back-ups organisés, en fonction du type de données, selon différentes techniques (dédoublement des infrastructures, back-up en ligne journalier et sur cassette). Mesures prises pour sécuriser l'accès aux données de la Société. Support informatique externalisé assuré par deux partenaires avec lesquels un SLA (Service Level Agreement) a été convenu. ▪ Action de sensibilisation des équipes aux risques de cybercriminalité et de fraude.
RISQUE LIÉ À LA FRAUDE		
Détournement des actifs de la société pour compte personnel ou de tiers.	▪ La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude.	▪ Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration. ▪ Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires. ▪ Procédures de contrôle de données sensibles. ▪ Action de sensibilisation des équipes aux risques de cybercriminalité et de fraude.
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.	▪ Attention particulière portée au bien-être et à la motivation des collaborateurs. ▪ Rémunérations conformes au marché (benchmarking). ▪ Importance accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe. ▪ Importance accordée au dialogue avec l'équipe. ▪ Processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.) mis en place. ▪ Befimmo anticipe autant que possible les départs et veille à la transmission du savoir-faire.

Mot du Président et du CEO

Chers Actionnaires,

Dans l'esprit de notre positionnement **« Open Minds, Open Spaces »**, Befimmo a encore progressé cette année dans l'évolution harmonieuse de son métier.

Nos locataires, tous confondus, font face à une évolution rapide de leur modèle d'entreprise ; il nous appartient de leur apporter des solutions pragmatiques, digitales, conviviales et respectueuses de l'environnement aux nombreuses questions qu'ils se posent en matière de flexibilité de leurs espaces de travail et de bien être pour leurs équipes.

Nous sommes donc plus que jamais profondément ancrés dans **« The Art of Reinventing Spaces »**, nos équipes intégrant dans leurs projets le fruit de leurs réflexions en intelligence collective sur les six axes stratégiques qu'elles avaient identifiés l'an dernier : mobilité, environnement, intégration dans la ville, espaces de travail énergisants, dialogue avec les parties prenantes et exemplarité.

A cet égard, l'année 2018 a été tout à fait marquante, et notamment sur deux plans majeurs :

- Silversquare : le partenariat conclu en 2017 s'est à présent transformé en une prise de participation. Après une année de travail en commun sur notre premier projet Triomphe – année pendant laquelle les équipes réciproques ont pu constater leur complémentarité et leur partage des valeurs – les partenaires sont à présent associés.

  Cette désormais filiale, nous permettra d'offrir le « one stop shopping » à tout notre éventail d'occupants, de la start up ou du « self employed » à la grande entreprise en passant par le secteur public, avec un service se différenciant par la création et l'animation d'une communauté apporteuse de valeur à ses membres.

  Silversquare dispose déjà de cinq espaces en exploitation qui constituent la base du réseau hybride BeLux (bureau traditionnel ou espace de coworking dans la zone Belgique/Luxembourg) que les partenaires veulent développer. Les deux derniers espaces ouverts en 2018 (Bruxelles Triomphe et Luxembourg) présentent déjà des premiers résultats prometteurs.

ALAIN DEVOS | Président
BENOÎT DE BLIECK | CEO

"Pour l'exercice 2018, Befimmo affiche un solide EPRA earnings (cashflow opérationnel) de 3,68 € par action, supérieur aux prévisions (3,64 € par action)."

- Le ZIN est le nom, bien évocateur et tellement bruxellois, du projet innovant qui remplacera bientôt les deux premières tours du WTC, boulevard du Roi Albert II à Bruxelles. Nous avons été fort discrets pendant la phase de conception du projet mais à présent que le processus d'obtention des permis est en cours, nous allons enfin pouvoir bientôt le montrer au grand jour : un immeuble multifonctionnel, durable, respectueux de l'environnement. Sa conception architecturale, inédite, facilitera dans la durée la réaffectation de ses surfaces au fur et à mesure que leur mode d'utilisation évoluera.

  Ouvert sur la ville, outre une importante fonction bureaux « du futur » il accueillera un hôtel branché sur la convivialité, des appartements de qualité et d'autres facilités comme du sport, « food and beverages » et des commerces de proximité.

  Il deviendra un point majeur dans l'évolution du quartier Nord, ouvert tous les jours de la semaine, 24 heures par jour, et s'inscrira pleinement dans ce puissant mouvement de transformation de ce quartier de Bruxelles. Sous l'impulsion de l'association « Up4North » qui regroupe les principaux propriétaires institutionnels du quartier, et dont Befimmo s'est révélée être le principal appui, les différentes parties prenantes, en ce compris les Autorités publiques, prennent à présent conscience des formidables atouts dont dispose ce quartier, situé à un jet de pierre du centre historique de la ville et doté du plus important centre de transports publics du pays. Le quartier se transforme peu à peu de simple lieu de passage pour navetteurs se rendant au travail en lieu de vie dans la ville pour le citoyen bruxellois. Notre projet ZIN accentuera et accélérera sans conteste cette transformation.

L'année 2018 a, par ailleurs, connu de beaux succès en matière de location tant de nos immeubles en exploitation principalement à Bruxelles (notamment Blue Tower, Art 56) et à Luxembourg (Axento) qu'en projet. Ainsi le bail signé pour l'entièreté du Brederode Corner (7.000 m² - Bruxelles CBD), deux ans avant la fin des travaux de profonde rénovation est exemplatif de la capacité des équipes de Befimmo à créer de la valeur en repositionnant pour un nouveau cycle ses immeubles stratégiquement situés en centre-ville.

De manière plus générale, Befimmo a conclu de nouveaux baux ou reconduit des baux en cours pour environ 53.000 m² alors que le take-up global du marché s'élève à 361.000 m², tout ceci sans compter les nombreuses transactions initiées en 2018 et abouties en janvier de cette année.

Pour l'exercice 2018, Befimmo affiche un solide EPRA earnings (cashflow opérationnel) de 3,68 € par action, supérieur aux prévisions (3,64 € par action). Certes en (légère) baisse de 0,06 € par action par rapport à celui de l'année dernière (3,74 €), il doit s'apprécier en tenant compte de la fin, en janvier 2018, du bail du Noord Building (Bruxelles - Espace Nord) qui à lui seul contribuait à l'EPRA earnings de l'ordre de 0,20 € par action.

Le résultat net s'élève quant à lui à 3,24 € par action. L'écart avec le niveau du dividende de 3,45 € par action s'explique principalement par la diminution non réalisée de la juste valeur (IFRS 9) des passifs et actifs financiers, liée à la chute brutale des marchés financiers en novembre et décembre 2018.

Ces résultats nous permettent de proposer à l'Assemblée générale du 30 avril prochain un solde de dividende de 0,86 € brut par action. Après l'acompte de 2,59 € brut par action payé au mois de décembre 2018, le dividende de l'année s'élèvera comme annoncé à 3,45 € brut par action.

Il ne fait nul doute que la situation géopolitique génère de nombreuses incertitudes. Quoi qu'il en soit, c'est votre Société qu'il nous appartient de bien gérer. La qualité de nos projets, tout spécialement ceux de l'Espace Nord, nous inspire réelle confiance dans leur succès.

La construction du Quatuor (Bruxelles - quartier Nord), à présent bien lancée, suscite l'intérêt d'occupants potentiels, particulièrement dans ce marché bruxellois caractérisé par une faible disponibilité immédiate d'immeubles « grade A » alors que la demande reprend de la vigueur. Dans ce contexte, le Quatuor (déjà pré-loué pour 1/3 de ses surfaces) devient au fur et à mesure de sa construction une réelle opportunité à saisir, illustrée par les différents artistes qui animent la palissade de chantier, pour les entreprises ayant décidé de leur mutation en « Smart Ways of Working ».

Les premiers travaux préparatoires du ZIN débuteront déjà dans le courant du mois de mars 2019 afin d'entamer mi-2020 les travaux soumis à permis dont l'instruction est en cours. Il deviendra alors très concret pour de futurs candidats occupants.

D'autre part, la compression des rendements immobiliers combinée à la valeur ajoutée par nos équipes dans les immeubles du portefeuille, nous incite à présent à promouvoir la rotation de nos actifs « core ». Outre la maîtrise de notre niveau d'endettement, il s'agit de saisir l'opportunité de cristalliser certaines de nos valeurs en vue de réinvestissements ultérieurs, la plus-value générée pouvant si nécessaire combler la dilution de l'EPRA earnings liées aux cessions.

"Pour l'exercice 2019, nous prévoyons un dividende brut de 3,45 € par action."

Ainsi, malgré l'influence forcément négative mais temporaire sur les EPRA earnings futurs, de l'arrivée quasi simultanée en fin d'un premier cycle de vie de deux grands immeubles de Befimmo (Noord Building et WTC), il nous paraît important de réitérer notre message : sans que cela ne constitue un engagement, les importantes réserves distribuables dont Befimmo dispose pourraient compléter les EPRA earnings plus modérés pendant la période de redéveloppement de ces projets afin d'assurer la pérennité de la politique actuelle de dividende.

Pour l'exercice 2019, nous prévoyons donc un dividende brut de 3,45 € par action.

Saluons enfin l'importance et la qualité du travail accompli par Monsieur Hugues Delpire au sein de notre Conseil d'administration – et à la Présidence de notre Comité d'audit – qu'il quittera à l'issue de l'Assemblée du 30 avril prochain après huit années de contribution intense et toujours constructive. Nous l'en remercions très sincèrement.

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

Bruxelles, le 13 février 2019.

Benoît De Blieck
Administrateur délégué
CEO

Alain Devos
Président du Conseil
d'administration

LE PROJET ZIN EST LE PROTOTYPE D'UN "METROPOLITAN HYBRID". IL S'AGIT D'UN ENVIRONNEMENT HYBRIDE AVEC DIFFERENTES FONCTIONS... UN BOUT DE VILLE QUI VIT 24 HEURES/24, 7 JOURS/7.

THE ART OF CREATING FUTURE-PROOF ENVIRONMENTS

JOHAN ANRYS / ARCHITECT PARTNER CHEZ 51N4E, UN DES ARCHITECTES DU PROJET ZIN

Le modèle de bureau d'aujourd'hui n'est pas réalisable à l'avenir. Avec Befimmo, nous nous sommes donc lancés dans la recherche de ce qu'un bureau doit pouvoir offrir demain en tant qu'environnement de travail. Ce fut une collaboration passionnante et un processus d'apprentissage rempli de défis, avec une méthode de travail unique et une approche de processus originale. Nous avions tous une pierre à apporter à l'édifice et des clés pour fonder une vision commune. Nous avons qualifié le projet ZIN d'exemple standard d'environnements de travail à grande échelle, proche des principaux axes routiers. ZIN n'a pas été imaginé pour un cycle de vie unique, mais pour des cycles de vie dans un futur lointain.

Rapport de gestion

19 Notre stratégie
28 Chiffres clés 2018
30 2018 en bref
32 Événements marquants de l'exercice 2018
36 Projets en cours
38 Événement marquant après clôture de l'exercice
42 Rapport immobilier
43 Indicateurs immobiliers
48 Marchés immobiliers de bureaux
54 Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo
56 Performance environnementale et énergétique
64 Conclusions de l'expert immobilier coordinateur
68 Rapport financier
69 Résultats financiers
72 Structure financière et politique de couverture
76 Affectation du résultat (comptes statutaires)
78 EPRA Best Practices
90 Perspectives et prévision de dividende
98 Befimmo en bourse
99 Action Befimmo
100 Dividende de l'exercice 2018
101 Structure de l'actionnariat
101 Calendrier de l'exercice 2019
104 L'équipe
118 Déclaration de gouvernance d'entreprise

NOS VALEURS

PROFESSIONNALISME

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

ENGAGEMENT

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

ESPRIT D'ÉQUIPE

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

HUMANITÉ

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

Notre équipe est motivée, engagée, responsable, ouverte et déterminée à développer le futur monde du travail.

NOTRE STRATÉGIE

Avec plus de 20 ans d'expertise immobilière, Befimmo est un acteur de référence offrant des espaces de travail inspirants.

La compréhension et l'anticipation de l'évolution rapide des besoins des utilisateurs (les pouvoirs publics, les entreprises et les entrepreneurs) est au cœur de la stratégie de Befimmo.

Befimmo apporte ainsi des réponses adéquates et concrètes aux besoins du monde de travail. Dans ce contexte, elle investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères de qualité élevés.

Befimmo a l'ambition, avec sa filiale Silversquare, de développer un réseau Belux de bureaux hybrides, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions.

Les environnements Befimmo font partie intégrante de l'écosystème urbain et répondent aux attentes de toutes les parties prenantes. Dans la conception de ses projets, Befimmo veille à créer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'objectif est d'offrir des espaces de travail inspirants qui stimulent l'efficacité, la création et l'échange. Et ce faisant, Befimmo souhaite créer des liens entre les utilisateurs et développer ses communautés, soutenu par une approche digitale.

Les principes de la Responsabilité Sociétale sont au cœur de sa stratégie, ils sont traduits à travers les 6 axes, le point de départ des activités quotidiennes de Befimmo.

Un modèle d'entreprise dynamique

Le modèle d'entreprise de Befimmo est basé sur trois fondamentaux forts : nos 6 axes stratégiques, une expérience en immobilier de plus de 20 ans et une stratégie financière saine.

Befimmo gère toute la chaîne de valeur immobilière en interne, avec un focus sur l'innovation et l'évolution de son métier dans l'objectif de créer de la valeur pour toutes les parties prenantes.

NOTRE OBJECTIF

CRÉER DE LA VALEUR POUR TOUTES LES PARTIES PRENANTES

NOTRE MÉTIER

INVESTIR

Environnements de haute qualité

Critères d'investissements responsables:

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

AMÉLIORER ET GÉRER

Gestion proactive du portefeuille et développement du réseau et de la communauté

- Property management
- Commercial management
- Environmental management
- Digital management
- User experience
- Services et facilités

Open minds, open spaces.

ARBITRER

Gestion dynamique du portefeuille

- Cession d'immeubles « core » et/ou mures dans une optique de cristallisation des valeurs
- Cession d'immeubles sortant du cadre de sa stratégie

CONCEVOIR, RÉNOVER ET DÉVELOPPER

Conception de projets innovants centrés sur les besoins des utilisateurs

- Project management
- Project development
- Environmental management
- Commercial management
- Digital management

NOS FONDAMENTAUX

6 AXES STRATÉGIQUES

>20 ANS DE TRACK RECORD

STRATÉGIE FINANCIÈRE

Financements les plus adaptés à la réalisation de sa stratégie, tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.

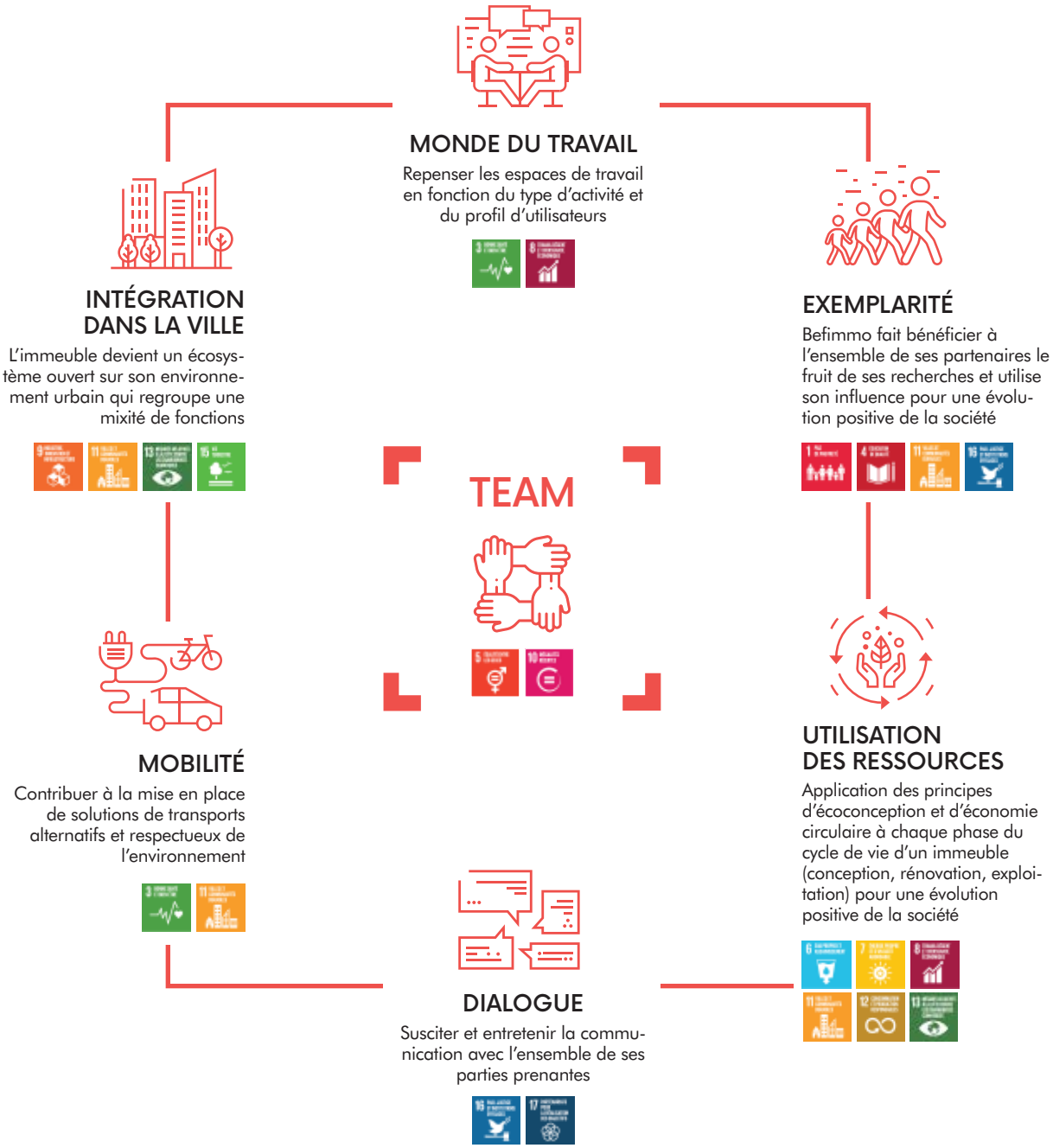
Niveau de ratio LTV aux alentours de 50%, en adéquation avec son profil « risk-adverse » dans un marché de bureaux aux fondamentaux relativement stables.

Politique de couverture afin d'atténuer l'effet d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et l'EPRA earnings.

Nos 6 axes stratégiques

Depuis 2017, Befimmo a co-construit avec ses parties prenantes internes & externes, une nouvelle feuille de route, dans laquelle la Responsabilité Sociétale est totalement intégrée dans la stratégie de l'entreprise. La réalisation de sa matrice de matérialité a permis à Befimmo d'identifier ses enjeux pertinents, alignés à 15 des 17 Objectifs de Développement Durable[1]. Ces derniers ont été regroupées en 6 axes qui traduisent la manière dont Befimmo envisage son métier aujourd'hui et demain.

Cette évolution stratégique est évidemment soutenue par la digitalisation. Befimmo est consciente que cette accélération numérique est primordiale pour innover mais également pour améliorer l'expérience utilisateur. Elle apporte aujourd'hui les outils et solutions nécessaires pour atteindre les objectifs long terme qu'elle s'est fixés tant dans sa stratégie globale que dans son organisation interne.



1. United Nations Sustainable Development Goals.

Un portefeuille de qualité bien situé avec une ambition forte

Nous exerçons notre métier dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

Nous avons l'ambition de développer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés. Le portefeuille de Befimmo deviendra un réseau à haute densité, aligné sur le tissu économique local, qui offrira des solutions flexibles à tous les utilisateurs. Ce nouveau modèle permet à Befimmo d'élargir son offre à l'évolution des besoins du marché.

BELGIQUE & LUXEMBOURG

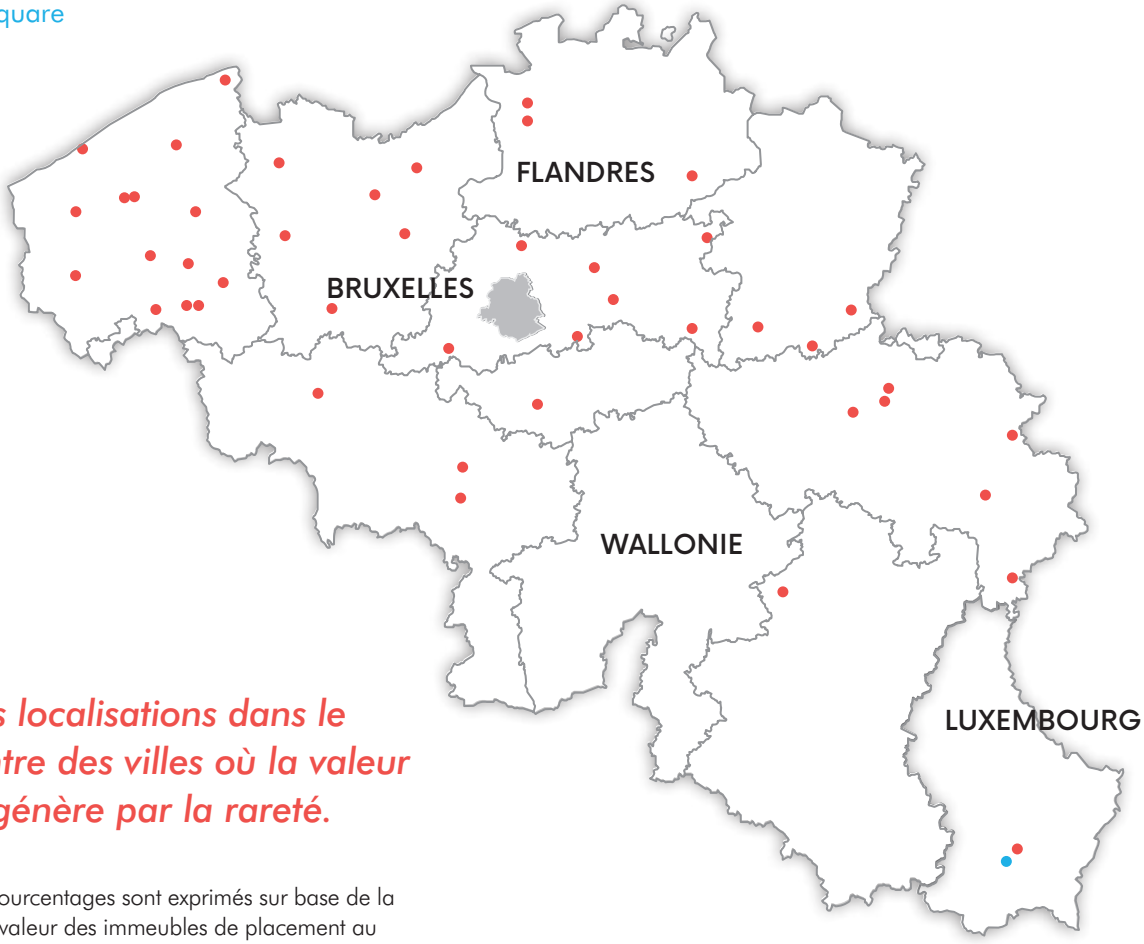
68,9% Bruxelles

17,9% Flandres

8,6% Wallonie

4,6% Luxembourg

- Immeubles de bureaux
- Espaces de coworking Silversquare



Des localisations dans le centre des villes où la valeur se génère par la rareté.

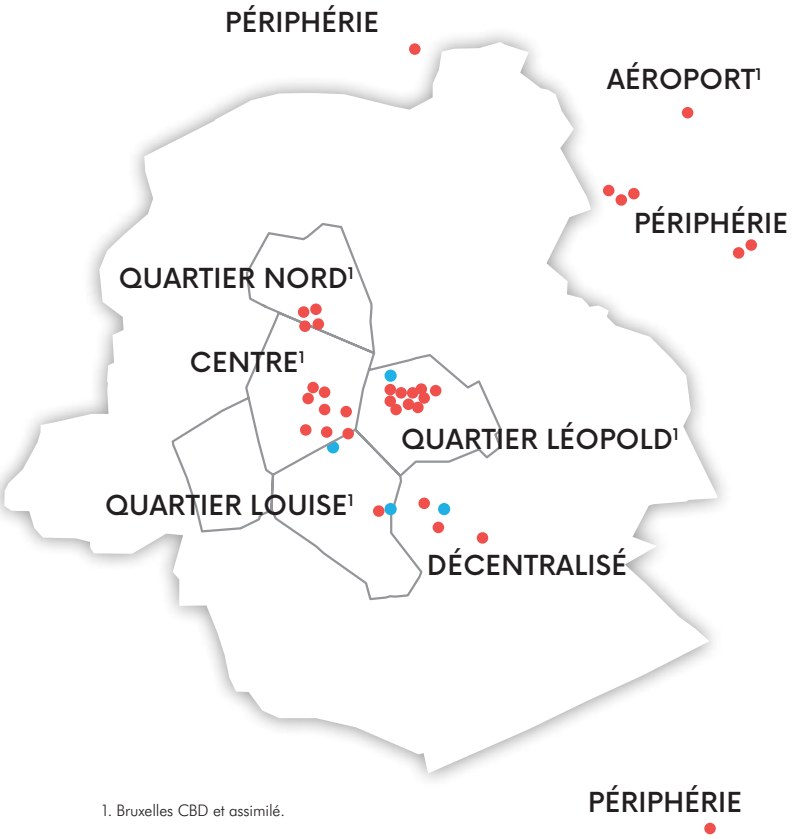
Les pourcentages sont exprimés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2018.

BRUXELLES

- Immeubles de bureaux
- Espaces de coworking Silversquare

68,9 %
du portefeuille situé à Bruxelles

dont
60,5 %
dans le Central Business District



1. Bruxelles CBD et assimilé.

QUI EST SILVERSQUARE ?

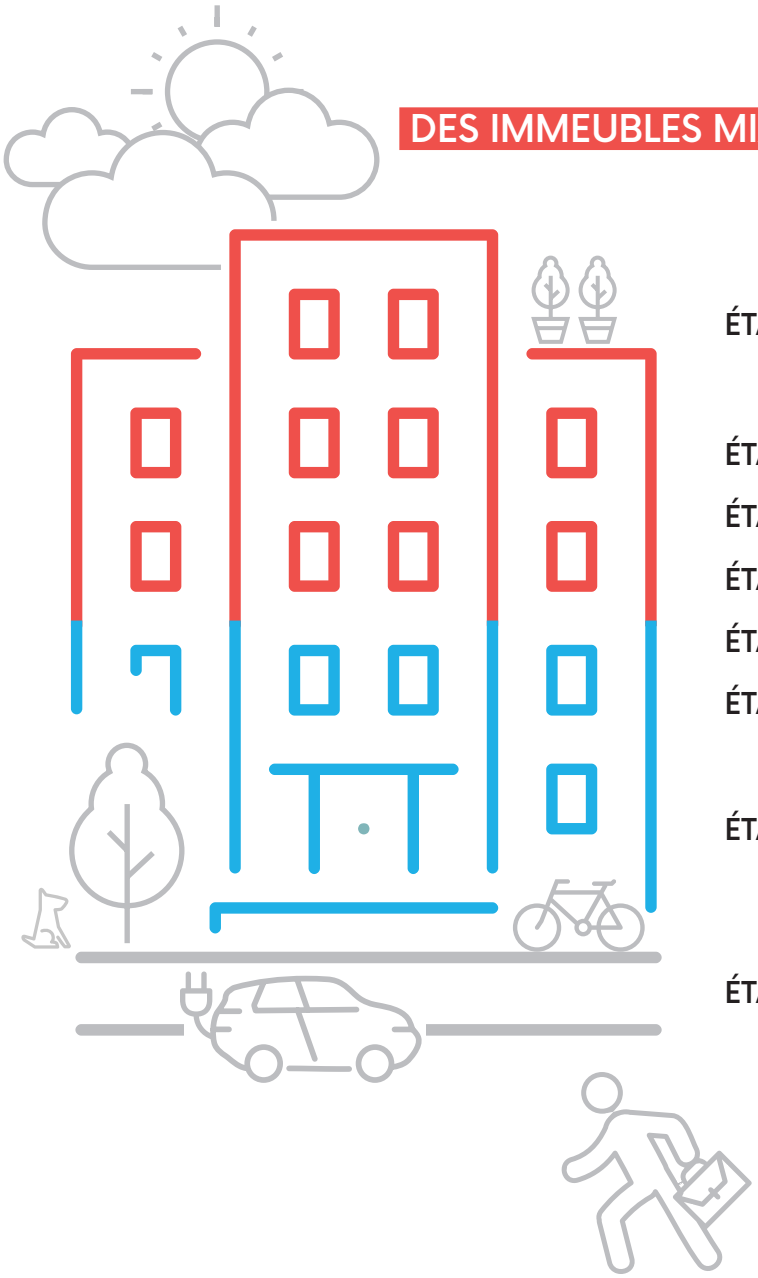
En créant son premier centre de coworking en 2008, Silversquare était pionnier du secteur en Belgique et en Europe. Silversquare se distingue de ses concurrents pour avoir anticipé une évolution fondamentale du métier. 10 ans plus tard, la société gère 5 centres, pour une surface de 15.200 m², compte plus de 1.000 membres et génère un chiffre d'affaires d'environ 5,3 millions €. Silversquare offre à ses membres des bureaux flex ou fixes, voire des espaces de bureaux privatifs aux PME dans le cadre d'un contrat d'affilié à durée flexible (1 jour, 1 mois, 1 an, etc.). Silversquare adopte une approche de facilitation proactive dans ses centres pour en faire des lieux favorisant le partage de connaissances, l'innovation et le networking. Silversquare organise ainsi des formations, des groupes de réflexion et des événements dans une atmosphère unique en son genre. Cette approche «Open Incubator» est spécifique à Silversquare et fait de ses centres de véritables business hubs urbains.

www.silversquare.eu

Des environnements Befimmo dans un nouveau monde du travail

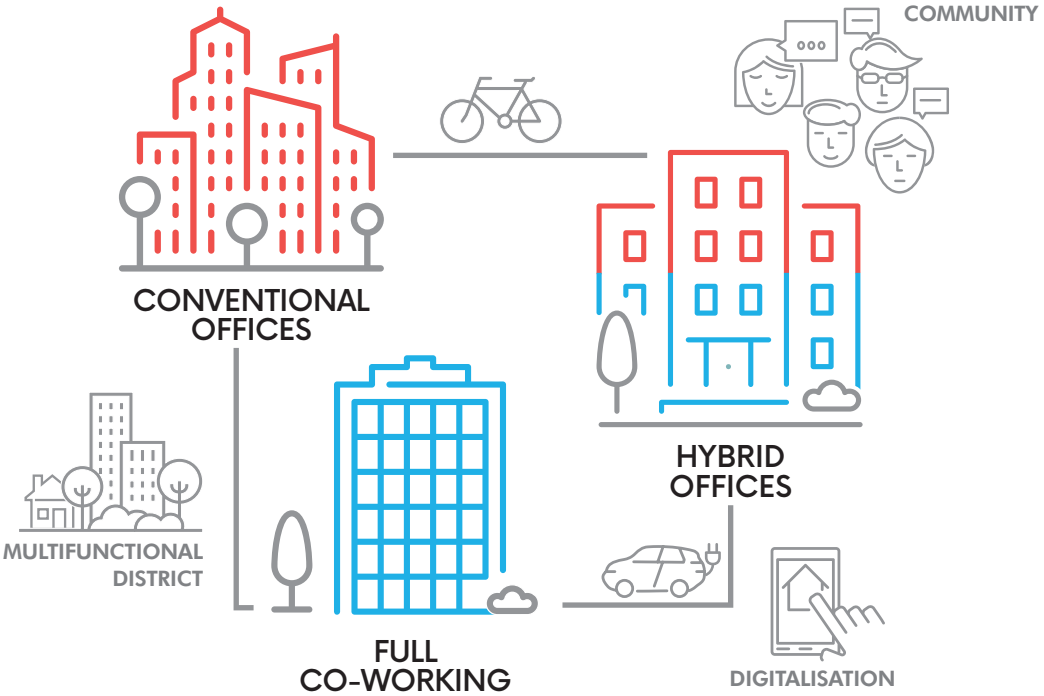
Befimmo offre à ses utilisateurs différentes solutions d'espaces de travail dans un modèle de bureaux hybrides, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions. Les utilisateurs peuvent bénéficier d'une flexibilité en termes de temps (durée de leur contrat), d'espace de travail (ils occuperont facilement plus ou moins d'espace selon leurs besoins) et de facilités de réunions.

DES IMMEUBLES MIXTES



ÉTAGE 9	Ferme urbaine
ÉTAGE 7-8	Étage de bureaux complet
ÉTAGE 5-6	De 200 à 500 m²
ÉTAGE 3-4	De 50 à 200 m²
ÉTAGE 2	Bureaux privatifs, alcôves
ÉTAGE 1	Espace événementiel, flex, bureaux privatifs, salles de réunions, etc.
ÉTAGE 0	Réception, salles de réunion, lounge, flex, barista et jardin
ÉTAGE -1 -2	Places de parking

LE PREMIER RÉSEAU BELGE ET LUXEMBOURGEOIS



Au service de nos locataires

Les occupants de bureaux sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ». Pour répondre à leurs besoins, Befimmo attache une grande importance au bien-être dans les lieux de travail et offre une large gamme de services afin de faciliter leur vie. Les environnements conçus par Befimmo sont tous imaginés et développés pour que l'ensemble des utilisateurs y vivent une expérience agréable, productive et de plus en plus connectée.

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, un espace de coworking et/ou une offre diversifiée de salles de réunion, une crèche, un centre de fitness, une solution logistique pour la réception de colis, des douches, des cours de sports, des casiers sécurisés, etc. sont mis à disposition des locataires.

L'équipe de Services & Facility accompagne les locataires dans le cadre des services proposés. Elle organise des enquêtes de satisfaction auprès des utilisateurs et met en place, pour autant que possible, des nouveaux services en ligne avec leurs attentes.

MOBILITÉ

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

Pour faciliter les trajets de type court, tout en veillant à limiter l'impact environnemental de ces déplacements, Befimmo met des vélos électriques pliables Ahooga[1] à disposition de ses locataires. Fin 2018, Befimmo et Ahooga ont lancé le concept « On-Site Bike Store & Services », en vue de réduire les barrières pour l'utilisation de vélos dans les entreprises en proposant un service « on-site ».

Sous la forme d'un point service, une équipe Ahooga est présente sur site pour aider les locataires à se familiariser avec l'utilisation d'un vélo électrique (ou non), pliable ou modulable. Le point service met non seulement des vélos à disposition des locataires pour les trajets de type court, mais propose, surtout, une gamme complète de services, allant du simple test-drive des différents modèles à la location ou même la vente et le leasing de vélos. Il est également possible d'obtenir des conseils, des formations ou encore de faire entretenir son vélo Ahooga sur place. Aujourd'hui, deux points de service ont déjà vu le jour dans les immeubles Central Gate et Triomphe.

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, Extranet, etc.

SPACE PLANNING & PROJECT MANAGEMENT

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

SUPPORT ENVIRONNEMENTAL

L'équipe environnementale veille chaque jour au suivi des performances environnementales des immeubles. Elle accompagne depuis quelque temps les occupants qui le souhaitent dans leurs mesures d'optimisation de leurs consommations énergétiques et leur gestion des déchets.

Fiche online « Monde du travail »
Fiche online « Mobilité »
Fiche online « Dialogue »
→ « Axes stratégiques »
http://www.befimmo.be/fr/nos-activites/services-et-facilites

1. https://ahooga.bike/fr/. Avec Ahooga, Befimmo fait le choix de l'éthique et du « made in Europe ». En effet, les cadres conçus en Belgique sont produits en Europe, avec de l'aluminium acheté en Belgique. En outre, 30% de l'assemblage est réalisé à Bruxelles. De cette manière, Ahooga dynamise l'économie locale et réduit son empreinte écologique.

DIGITALISATION

L'évolution du monde du travail est aujourd'hui accompagnée de la digitalisation accrue de notre société avec l'apparition notamment de nombreux objets connectés. En 2018, Befimmo a dès lors dédié une partie de ses activités R&D à la réflexion sur sa transformation digitale. C'est pourquoi fin 2018, elle a organisé plusieurs workshops rassemblant diverses parties prenantes externes, tels que des experts et des partenaires existants et futurs pour mieux comprendre les avantages qu'un immeuble de bureaux connecté pourrait avoir tant pour les locataires, que pour les prestataires de services, que pour le propriétaire et même pour la ville (de demain). Befimmo souhaite s'adapter à une nouvelle réalité numérique qui apporte de nouveaux outils nécessaires pour répondre aux attentes de l'ensemble de ses utilisateurs. Suite à cette réflexion, qui se veut globale et innovante, Befimmo passe à la concrétisation et travaille dès à présent à la mise en place d'une vision stratégique, d'un plan d'actions pour les années futures et à l'expérimentation de nouvelles solutions digitales.

SANTÉ ET SÉCURITÉ

La santé et la sécurité des occupants restent prioritaires. Befimmo met tout en œuvre pour veiller à ce que les immeubles soient sains et offrent une sécurité irréprochable. Dans ce cadre, des défibrillateurs sont installés dans la plupart des immeubles en multi-location ainsi qu'une salle de repos et/ou infirmerie. Befimmo veille constamment à la bonne mise en place de tous les contrôles légaux obligatoires et à la levée des observations et/ou infractions éventuelles qui découlent de ces rapports réalisés par du personnel qualifié dans son portefeuille. À la date du 31 décembre 2018 et sur base des rapports reçus à cette date, 86,5%[2] du portefeuille des immeubles loués en multi-location[3] ont été contrôlés selon
4 thématiques pertinentes comprenant les contrôles incendie, ascenseurs, électricité et chauffage.

En 2018, l'équipe de property managers a géré 4 incidents mineurs impliquant des personnes. Aucun incident majeur, ni pénalité ou amende, etc. n'a été enregistré durant ce même exercice.

COMMUNAUTÉ

Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble soit inclus d'une façon harmonieuse dans le quartier où il est implanté. L'intégration durable dans la ville est une thématique récente, aucun objectif n'a été fixé à ce jour. Toutefois, un indicateur est calculé depuis 2 ans, il s'agit du « Community Engagement », publié par l'EPRA. L'objectif est de mesurer le pourcentage d'immeubles pour lesquels des actions d'ouverture au dialogue avec les communautés locales ont été entreprises.

Pour le calculer, Befimmo tient compte des projets (m^2) qu'elle soutient et met en place dans le quartier Nord : ses activités dans l'association Up4North, le dialogue avec les riverains dans le cadre du projet Quatuor, des affichages, enquêtes ou encore consultations publiques qu'elle organise lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. Elle tient également compte des immeubles dans lesquels un coworking est actif.

En termes de communauté, Befimmo bénéficie aujourd'hui de l'expertise de Silversquare en matière d'animation de communauté et de networking. En effet, de nombreux événements sont organisés au sein des immeubles en multi-location afin de favoriser les liens entre les membres et les locataires et de soutenir la création de réseaux d'entreprise. Befimmo est convaincue que la présence d'un coworking rend les immeubles plus ouverts sur la ville, avec notamment un rez-de-chaussée animé.

Au cours de l'exercice 2018, 27%[4] du portefeuille consolidé a été couvert et l'objectif est d'améliorer ce résultat chaque année. Les équipes travaillent à la mise en œuvre de cette évolution urbaine.

2. Ce pourcentage a été calculé selon la méthodologie du sBPR de l'EPRA, voir en page 89 de ce Rapport.
3. Il est à noter que pour les immeubles loués à un locataire unique, les locataires eux-mêmes sont responsables et se chargent des contrôles légaux dans leur immeuble.
4. La valeur de l'indicateur est notamment directement liée et/ou influencée par le nombre de demandes de permis qui sont fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.

CHIFFRES CLÉS 2018

Immobilier

2 655,3 millions €
Juste valeur du portefeuille

94,50 %
Taux d'occupation

6,96 années
Durée moyenne pondérée des baux

Résultats

3,68 €/action
EPRA earnings

3,45 €/action
Dividende brut

56,42 €/action
Valeur intrinsèque par action

Structure financière

2,01 %
Coût moyen de financement

BBB
Notation Standard & Poor's

43,62 %
LTV

Équipe

86
collaborateurs

50/50
hommes/femmes

94 %
Satisfaction de l'équipe

Bourse

1,2 milliard €
Capitalisation boursière

7,11 %
Rendement de dividende brut de l'action

AWARDS ET BENCHMARKS RSE

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
EPRA BPR[1]	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold & Most Improved
EPRA sBPR[1]	Gold	Gold	Gold	Gold	Bronze	Silver	Silver	-
CDP[1]	A- Leadership	B Management	A- Leadership[2]	95 C	83 B	81 B	-	-
GRESB[1]	81% Green Star	86% Green Star	82% Green Star	86% Green Star	70% Green Star	59%	56%	-
OEKOM	Prime C+	-	-	Prime C	-	-	-	-
MSCI	A	A	BBB	A	-	-	-	-
Standard Ethics	EE-	EE-	EE-	EE-	-	-	-	-
Sustainalytics	64/100	-	-	-	-	-	-	-

1. Participation volontaire de Befimmo.
2. Un nouveau système d'évaluation (de A à D-) depuis 2016.
3. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.
4. Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers décrites à l'Annexe II du présent Rapport.
5. Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 7,75 ans au 31 décembre 2018.
6. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
7. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
8. Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].
9. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
10. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices » à la page 78.
11. Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ». Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices » à la page 78.
12. Soumis à un précompte mobilier de 30% à partir de janvier 2017 (venant de 27%).
13. Dividende brut divisé par le cours de clôture.
14. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital.
15. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la Méthodologie à l'Annexe VI de ce Rapport.

CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 655,3	2 494,4	2 511,7
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location (en %)	94,50	94,44	92,22[3]
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la prochaine échéance (en années)	6,96[4]	7,31	8,10[3]
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à l'échéance finale (en années)[5]	7,52	7,88	8,61[3]
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %)[5]	5,98	6,19	5,95[3]
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %)[5]	6,29	6,52	6,41[3]
Rendement brut courant des immeubles de placement (en %)[5]	5,53	5,85	5,79[3]

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Valeur intrinsèque (en € par action)	56,42	56,63	54,78
Résultat net (en € par action)	3,24	5,32	3,82
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 443,21	1 448,50	1 401,35
Return sur fonds propres[6] (en € par action)	3,24	5,33	3,69
Return sur fonds propres[6] (en %)	5,79	9,85	6,79
Ratio d'endettement[7] (en %)	45,76	41,62	44,65
Loan-to-value[8] (en %)	43,62	39,61	42,33
Coût moyen de financement[9] (en %)	2,01	2,08	2,26
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,84	4,73	3,66

CHIFFRES CLÉS EPRA	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,74	3,68
EPRA NAV[10] (en € par action)	57,02	57,03	55,49
EPRA NNNAV[10] (en € par action)	55,93	56,35	54,30
EPRA Net Initial Yield (NIY)[10] (en %)	5,69	5,82	5,65
EPRA Topped-up NIY[10] (en %)	5,87	5,97	5,81
EPRA Taux de Vacance (en %)	4,28	5,43	5,71
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[10] (en %)	2,41	2,82	-0,29
EPRA cost ratio (charges directes sur vides inclues) (en %)[10]	19,69	17,36	18,45
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (en %)[10]	17,80	15,77	15,51

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION BEFIMMO	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Cours de clôture (en €)	48,55	53,55	53,36
Dividende brut[12] (en € par action)	3,45	3,45	3,45
Rendement brut[13] (en %)	7,11	6,44	6,47
Return sur cours[14] (en %)	-2,93	6,98	3,88
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

CHIFFRES CLÉS ENVIRONNEMENTAUX[15]	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Gaz | Consommation directe d'énergie normalisée (en kWh/m²)	72,50	71,67	75,88
Électricité | Consommation indirecte d'énergie			
Consommation commune (en kWh/m²)	34,45	34,27	36,77
Consommation privative (en kWh/m²)	39,51	41,27	44,25
Eau | Consommation (en l/m²)	251	252	265
CO_2 | Émissions d'énergie directes et indirectes (en kg CO_2e/m²)	14,06	14,04	15,90

→ « Rapport immobilier »
→ « Rapport financier »
→ « EPRA Best Practices »
→ « Befimmo en bourse »
→ « Performance environnementale et énergétique »
? Glossaire
? Glossaire des indicateurs immobiliers

2018 EN BREF

Q1

Finalisation de l'intégration de l'immeuble Arts 56 (22.000 m²) dans le portefeuille

Q2

Ouverture d'un espace de coworking Silversquare dans l'immeuble Triomphe

Début du processus de demande de permis pour le projet ZIN

Q3

L'immeuble Brederode Corner (7.000 m²) entièrement loué 2 ans avant sa livraison

Prix «EPRA Gold Award Financial Reporting» (depuis 2010) et «EPRA Gold Award Sustainability Reporting» (depuis 2015) pour le Rapport Financier Annuel 2017

Q4

Acquisition stratégique de Silversquare, leader et pionnier du coworking sur le marché belge

Annonce de l'ouverture d'un espace de coworking Silversquare dans le projet Quatuor

Rénovation de l'immeuble Brederode Corner : lauréat du concours Be Circular Editions 2018

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2018

ACQUISITION STRATÉGIQUE DE SILVERSQUARE, LEADER ET PIONNIER DU COWORKING SUR LE MARCHÉ BELGE[1]

En décembre 2018, un an après la création de la joint-venture Silversquare @Befimmo, Befimmo a annoncé l'acquisition d'une participation majoritaire[2] de 61% dans Silversquare, leader du coworking en Belgique.

L'acquisition de Silversquare, un acteur jeune et dynamique du coworking, s'inscrit pleinement dans l'évolution du marché de l'immobilier de bureau vers un secteur orienté service.

Grâce à cette acquisition, Befimmo sera à même d'offrir différentes solutions d'espaces de travail dans un modèle de bureaux hybride, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions. Les utilisateurs bénéficieront d'une flexibilité en termes de temps (durée de leur contrat), d'espace de travail (ils occuperont facilement plus ou moins d'espace selon leurs besoins) et de facilités de réunions.

Le portefeuille de Befimmo deviendra un réseau de bureaux hybrides à haute densité, aligné sur le tissu économique local, et tous les utilisateurs pourront bénéficier de l'expertise de Silversquare en matière d'animation de communauté, de networking, d'événements et de services. Ce réseau BeLux étendu offrira des solutions flexibles à tous les utilisateurs.

Ce nouveau modèle permet à Befimmo d'élargir son offre aux besoins actuels du marché.

Pour rappel, Befimmo a conclu un accord avec les actionnaires de Silversquare Holding SA sur les points suivants:

- l'acquisition immédiate par Befimmo d'une participation majoritaire[2] de 61% dans Silversquare Holding SA ; comprenant 100% des parts des actionnaires privés gérées par Alphastone ;
- une structure d'options d'achat et de vente devant conduire à l'acquisition par Befimmo des actions restantes détenues par les fondateurs. Cette acquisition devrait s'étaler sur une période d'au moins 5 ans au cours de laquelle les associés fondateurs resteront, en leur qualité de CEO's, en charge de la poursuite du développement de la société avec leur équipe.

IMMEUBLE BREDERODE CORNER ENTIÈREMENT LOUÉ

Befimmo a conclu un bail avec McKinsey & Company portant sur la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble Brederode Corner, situé au cœur de Bruxelles.

Le Brederode Corner (7.000 m²) fait actuellement l'objet d'une rénovation lourde, qui sera terminée début 2020. Le rendement sur valeur totale d'investissement s'élève à environ 5,5%. Une certification BREEAM « Excellent » est visée en phase « Design ».

Pour Benoît De Blieck, CEO de Befimmo, « Cette transaction confirme la capacité de Befimmo à créer de la valeur en redéveloppant ses immeubles au terme du bail. La qualité du bâtiment ainsi que de sa localisation sont les éléments clés de cette transaction. Cette prélocation 2 ans avant la fin des travaux illustre la qualité de l'offre du portefeuille de Befimmo dans un marché caractérisé par un manque d'immeubles neufs de qualité (Grade A) ».

Grâce au réemploi de matériaux, la rénovation de cet immeuble est un des lauréats du concours Be Circular Edition 2018, action phare de la Région Bruxelles-Capitale en économie circulaire.

SIGN FOR MY FUTURE

Via la campagne « Sign for my future », l'ASBL « Mandat Climatique » souhaite récolter le plus de signatures possibles afin que les prochains gouvernements fédéraux et régionaux fassent le nécessaire pour que la Belgique contribue à maintenir le réchauffement climatique nettement en dessous des 2 degrés, et en continuant à viser 1,5 degré, comme prévu par l'Accord de Paris. En ayant signé la campagne « Sign for my future », Befimmo souhaite exprimer son soutien à cette démarche citoyenne pour inviter les Belges à défendre une politique climatique forte.

1. Veuillez consulter le communiqué de presse du 6 décembre 2018 pour de plus amples informations (http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiques-de-presse).
2. Malgré sa participation majoritaire de 61% dans Silversquare Holding SA, Befimmo ne dispose pas du contrôle exclusif au 31 décembre 2018 et par conséquence Silversquare Holding SA et ses filiales ne sont pas inclues dans la consolidation au 31 décembre 2018. A partir du 1 janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif.
3. Sur la partie bureaux.
4. Veuillez consulter le communiqué de presse du 29 janvier 2018 pour de plus amples informations (http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiques-de-presse).
5. En ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

PARADIS EXPRESS – CESSION D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL À YUST POUR UN PROJET DE COLIVING

Le projet Paradis Express, à proximité immédiate de la gare TGV de Liège, porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux (22.100 m²), de logements (15.600 m²) et de commerces de proximité (395 m²). Befimmo y prévoit également un espace de coworking Silversquare de 4.000 m².

Le permis unique a été délivré en avril 2018. Les premiers travaux de construction devraient commencer dans le courant de l'exercice 2019. Le rendement attendu sur valeur totale d'investissement devrait être supérieur à 6,0%[3].

Befimmo a cédé fin 2018 l'un des cinq immeubles résidentiels de 5.400 m² en état de futur achèvement à un opérateur spécialisé Gands développant le concept Young Urban Style (https://www.realis.be/en/projects/yust-young-urban-style). Befimmo créera ainsi une synergie entre coworking et coliving, un vrai plus pour l'attractivité du site. Ce projet contribuera à l'animation de l'esplanade - longeant le projet de la gare au fleuve et sur laquelle circulera le nouveau tram de Liège dont les travaux commenceront bientôt.

Cette cession a pour effet de lancer la partie résidentielle du projet avec la dynamique d'un opérateur, ce qui facilitera ensuite la cession des autres immeubles résidentiels à un ou plusieurs promoteurs spécialisés. Les deux immeubles de bureaux sont dès-à-présent disponibles à la location en état de futur achèvement.

PALAIS DE JUSTICE EUPEN – LIVRAISON DE LA PREMIÈRE PHASE DES TRAVAUX

Pour rappel, en 2016, Befimmo avait remporté le marché de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice (environ 7.200 m²) à Eupen.

La première phase des travaux, la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau complexe de 5.300 m², a été finalisé en 2018. La deuxième phase, la rénovation lourde du bâtiment existant de 1.900 m², est en cours et devrait s'achever fin 2019. Le bail de la première phase, d'une durée de 25 ans, a pris cours lors du troisième trimestre de l'exercice 2018. Le rendement sur valeur totale d'investissement est supérieur à 5%.

FINALISATION DE L'ACQUISITION DE L'ARTS 56[4]

En janvier 2018, Befimmo a finalisé l'acquisition à AXA Belgium d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble Arts 56, pour un montant de l'ordre de 114 millions €[5].

L'Arts 56, totalisant 22.000 m² de bureaux, est actuellement loué à une dizaine de locataires de premier plan sur base de baux de type 3/6/9. Le loyer brut annuel est de l'ordre de 5 millions € (rendement brut courant de 4,5%).

ZIN – PROCESSUS DE PERMIS EN COURS

En 2018, Befimmo a introduit la demande de permis pour le projet ZIN et le redéveloppement du site de l'actuel WTC 1 et 2. Pour mémoire, le bail de l'Etat belge, seul occupant de la tour 2, s'est terminé le 31 décembre 2018 alors que Befimmo a racheté, au cours des deux dernières années, l'ensemble des droits réels immobiliers détenus par des tiers dans la tour 1.

Pour la conception du projet ZIN, Befimmo a choisi l'équipe d'architectes 51N4E, Jaspers Eyers Architects et l'AUC. Ce choix fait suite à un appel à candidatures lancé en 2017. L'équipe est accompagnée par des experts en ingénierie, durabilité, économie circulaire, accessibilité et bien-être.

ZIN est un projet multifonctionnel qui réunit diverses fonctions d'une manière innovante, situé au cœur du quartier Nord, se développera sur environ 110.000 m². Il s'agit de 70.000 m² de bureaux, 5.000 m² de coworking, 127 appartements, 240 chambres d'hôtel, ainsi que des espaces de sport, loisirs, de restauration et de commerces.

Les appartements seront mis en location. Un concept innovant est prévu pour la partie hôtel, en collaboration avec un opérateur spécialisé.

Le coût de construction est estimé à 375 millions €. Le rendement brut attendu sur la valeur totale d'investissement devrait s'élever à environ 4,5%[1]. Le projet sera financé par endettement de même que partiellement par le produit de la cession de certains immeubles dans le cadre de la gestion dynamique du portefeuille annoncée en février 2019[2], conformément à la politique de financement de Befimmo.

La première phase des travaux de démolition débutera au premier trimestre 2019. La deuxième phase devrait débuter mi-2020 après l'obtention des permis nécessaires. Les travaux se poursuivront jusqu'à la mi-2023. Befimmo a déjà conclu un accord avec un entrepreneur pour la construction du projet à un prix sécurisé.

« ZIN sera un véritable exemple à différents niveaux! Avec ZIN, nous montrons une nouvelle façon durable de travailler et de vivre, ainsi qu'un nouveau mode de développement urbain. C'est le résultat d'un travail d'équipe incroyable, entre nos propres équipes et les meilleurs architectes et consultants. Pendant la phase de conception, l'équipe de construction s'est réunie sur un étage de la tour WTC 1 existante, ce qui a donné lieu à un processus de co-création unique. L'avenir a été façonné par toutes leurs expériences, ce qui permet d'exploiter au maximum les qualités existantes du site et du quartier » explique Benoît De Blieck, CEO de Befimmo.

En mars 2019, Befimmo a remporté le marché public organisé par l'Administration flamande. Elle a pré-loué les 70.000 m² de bureaux du projet ZIN. Pour plus d'informations, veuillez consulter la page 38 du présent Rapport.

1. Calculés sur la valeur d'investissement globale, toutes fonctions incluses.
2. Voir page 29 du présent Rapport.

ZIN
Bruxelles quartier Nord

Les 4 principaux axes de ZIN

CONSTRUIRE LA VILLE

Le principe de «construire la ville» est un élément majeur dans la conception du projet. ZIN sera pleinement intégré dans l'écosystème urbain existant et sera ouvert sur la ville. Le rez-de-chaussée sera un vrai lieu de ville, transparent, avec une serre accessible au public. La vue du « rooftop » complètera l'ensemble. Les différentes fonctions du site auront chacune leur propre adresse et accès, structurant ainsi de nouveaux axes urbains.

TRAVAILLER, HABITER, VIVRE

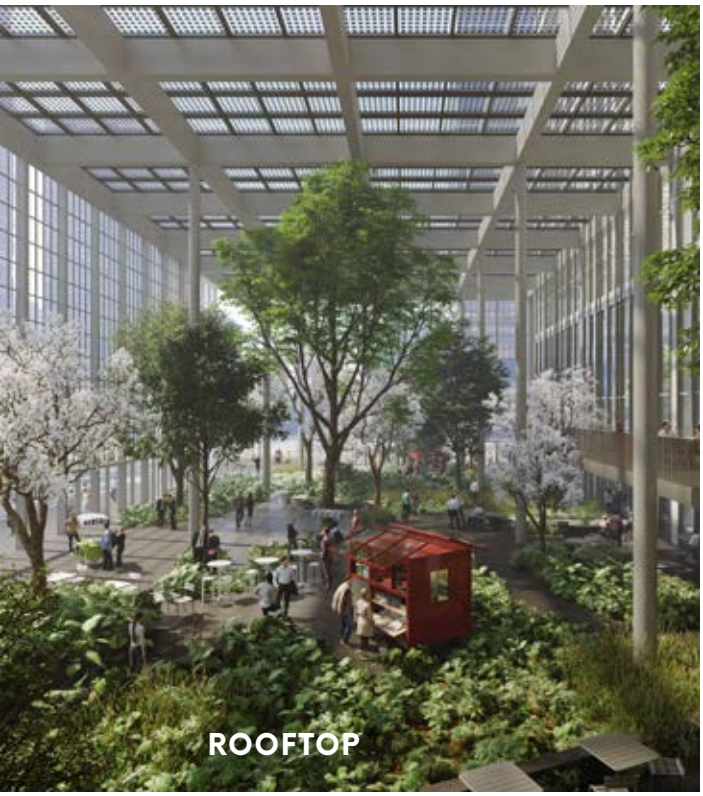
Un nouveau volume central reliera les deux tours existantes, créant 14 étages exceptionnellement spacieux avec une hauteur libre d'environ cinq mètres. L'Administration flamande jouira ainsi d'un énorme espace de travail de plus de 4.000 m² par étage, avec une vue panoramique sur la ville. Ce vaste et volumineux espace intérieur permettra de créer un cadre de vie vert et sain.
Aux étages intermédiaires, on trouvera des appartements (à l'est) et un hôtel (à l'ouest). Cette fusion de fonctions créera un bâtiment qui vit sept jours sur sept. ZIN contribuera ainsi pleinement au développement d'une dynamique réelle et nouvelle dans le Quartier Nord.

CONSTRUCTION MODULABLE

La circularité est également un aspect très important du projet ZIN. Le bâtiment existant sera conservé au maximum. Les étages souterrains et les noyaux de circulation seront préservés. Les éléments qui seront démolis recevront une nouvelle vie. Globalement, c'est plus de 95% de tous les matériaux et équipements existants qui seront récupérés ou recyclés.
La pensée circulaire n'est pas seulement basée sur la récupération et la certification, elle repose également sur une perspective d'avenir à très long terme pour le bâtiment. La structure de base de l'immeuble sera identique pour les différentes fonctions et offrira ainsi une grande flexibilité. ZIN ne s'axe pas uniquement sur les besoins d'aujourd'hui, il pourra dans le futur également être adapté à ceux de demain.

CONCEPTION DURABLE

Le confort de l'utilisateur et la durabilité vont de pair. Une façade intelligente garantira le confort d'une manière économe en énergie. Des panneaux solaires au niveau des façades fourniront de l'énergie ainsi qu'une protection solaire et les fenêtres ouvrantes offriront de l'air frais le jour et un refroidissement naturel la nuit.
Les toitures du bâtiment et de la serre seront également équipées de panneaux solaires. La chaleur et le froid seront extraits du sol à l'aide d'un système de géothermie, qui couvrira plus de 60% des besoins énergétiques. Un échange d'énergie entre les différentes fonctions permettra de réduire encore davantage les consommations.



ROOFTOP

UP4NORTH

L'association Up4North regroupant les principaux propriétaires institutionnels du quartier Nord a, sous l'impulsion de Befimmo, poursuivi son travail. L'écosystème créé dans la tour 1 du WTC que Befimmo a mis à disposition de multiples organisations (université, architectes, startups, bibliothèque, artistes, centre de conférence, etc.) apportant de la valeur ajoutée au quartier, a permis de conscientiser toutes les parties prenantes, en ce compris les Autorités publiques régionales et de la ville, de prendre conscience du formidable atout que représente le quartier Nord, si proche du centre historique de la ville et doté du plus grand centre de transports publics du pays. Après la fin de l'occupation temporaire de la tour 1 du WTC, l'écosystème d'Up4North trouvera bientôt un nouvel espace dans le quartier Nord afin de poursuivre sa mission de redynamisation. Le quartier se transforme peu à peu de simple lieu de passage pour navetteurs se rendant au travail en un véritable but dans la ville pour le citoyen bruxellois.

PROJETS EN COURS

QUATUOR
Bruxelles quartier Nord

Au cours de l'exercice 2018, Befimmo a investi 50,8 millions € dans son portefeuille.

RÉSUMÉ DES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE 2018

	SURFACES LOCATIVES	LOCALISATION	DÉBUT DES TRAVAUX	ACHÈVEMENT	TYPE	CERTIFICATION BREEAM	INVESTISSEMENT RÉALISÉ EN 2018	INVESTISSEMENT TOTAL RÉALISÉ JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2018	INVESTISSEMENT TOTAL
							EN MILLIONS €		EN MILLIONS €
Projets engagés en cours							**21,4**		
Brederode Corner	7 000 m²	Bruxelles CBD, Centre	Q1 2018	Q1 2020	Rénovation	Excellent	3,4	4	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m²	Eupen, Wallonie	Phase 2 : Q4 2018	Phase 2 : Q4 2019	Rénovation et construction		3,8	11	14
Quatuor	60 000 m²	Bruxelles CBD, Nord	2018	2020	Construction	Excellent/ Outstanding	14,3	22	157
Projets à engager en cours							**12,6**		
Paradis Express	35 000 m²	Liège, Wallonie	2019	2021	Construction	Excellent	0,8	4	82[1]
ZIN	110 000 m²	Bruxelles CBD, Nord	2020	2023	Démolition et construction	Excellent	10,6	15	375[2]
WTC 4	53 500 m²	Bruxelles CBD, Nord	Mise en œuvre du permis	En fonction de la commercialisation	Mise en œuvre du permis	Outstanding	1,3	19	140
Autres travaux (y compris coworking)							**16,8**		
Total							**50,8**		

1. Coût de construction « all-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).
2. Ce chiffre tient compte de la prélocation des 70.000 m² de bureaux du projet ZIN à l'administration Flamande annoncé le 12 mars 2019. Cette information n'était donc pas reprise dans le communiqué de presse sur les résultats annuels 2018 publié le 14 février 2019.

RÉSUMÉ DES AUTRES PROJETS EN COURS

QUATUOR (60.000 M²) | BRUXELLES QUARTIER NORD

Les travaux de construction du Quatuor sont en cours. Le projet, ouvert à la mixité, répond à l'évolution rapide des besoins actuels et futurs des occupants.

Pour mémoire, le Quatuor est préloué à la banque Beobank pour environ un tiers de ses surfaces (22.000 m²).

Befimmo y a également récemment annoncé l'ouverture d'un espace de coworking de Silversquare. En plus de ces surfaces de coworking et de bureaux, le Quatuor sera ouvert sur la ville, créant le lien entre le cœur historique de la ville et le quartier Nord. Il offrira des services tels qu'une librairie, une salle de fitness, des restaurants, un espace événementiel, un jardin intérieur, des terrasses sur le toit, un espace éphémère et bien plus encore.

Le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,30%.

Befimmo vise une certification BREEAM « Excellent/Outstanding » en phase Design.

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES CHANTIERS

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

Elle a également établi des contrats d'entreprises et vise des niveaux de certification BREEAM qui exigent des entrepreneurs une très grande rigueur dans la gestion et la traçabilité des déchets générés par les chantiers. L'ensemble des parties prenantes concernées par le projet est impliqué et sensibilisé au tri des déchets. Des plans de gestion de déchets sont dressés par des bureaux d'études spécialisés tel que l'assesseur Breeam tandis que des coordinateurs environnementaux sont désignés pour veiller à la bonne application et au respect de la réglementation environnementale.

Afin de diminuer le volume de déchets et d'améliorer le taux de réutilisation de matériaux, Befimmo anticipe également le démontage dès la conception de l'immeuble et s'inscrit dans une logique d'économie circulaire pour ses chantiers. Sa participation dans l'initiative Totem[3] est un pas en ce sens. En effet, cet outil développé par les pouvoirs publics lui permet pour les chantiers importants d'estimer et de comparer l'impact sociétal global de ces différents scénarios de construction ou rénovation.

→ « Performance environnementale et énergétique »

3. https://www.ovam.be/totem-tekent-de-voetafdruk-van-een-gebouw

ÉVÉNEMENT MARQUANT APRÈS CLÔTURE DE L'EXERCICE

BEFIMMO REMPORTE LE MARCHÉ PUBLIC ORGANISÉ PAR L'ADMINISTRATION FLAMANDE

LES 70.000 M² DE BUREAUX DU PROJET ZIN SONT DÉJÀ ENTIÈREMENT PRÉ-LOUÉS

En mars 2019, l'Administration flamande a attribué à Befimmo le marché public de travaux pour la conception, la construction et la mise à disposition d'un bâtiment dans le quartier Nord à Bruxelles. La procédure a été engagée par l'Administration flamande en 2017.

Cette transaction de 70.000 m² est la plus importante réalisée sur le marché des bureaux bruxellois depuis plus de dix ans. C'est à nouveau un exemple concret de la capacité de Befimmo de créer de la valeur dans son portefeuille en redéveloppant des immeubles stratégiquement situés.

Le bail[1] avec l'Administration flamande, portant sur 70.000 m² de bureaux, débute en 2023 (après réception provisoire des travaux) et aura une durée ferme de 18 ans. Environ 3.900 fonctionnaires flamands trouveront en ZIN in No(o)rd un nouveau lieu de travail inspirant et durable, totalement en ligne avec les nouvelles façons de travailler.

Avec cette transaction, Befimmo a déjà pré-loué 92.000 m² des 137.000 m² de bureaux du Quatuor et du ZIN, deux projets qu'elle redéveloppe dans le quartier Nord de Bruxelles à l'horizon 2021 – 2023.

Voir pages 34 et 35 du présent Rapport pour une description du projet.

ZIN
Bruxelles quartier Nord

1. À la condition suspensive de l'obtention des permis nécessaires.

ZIN
Bruxelles quartier Nord

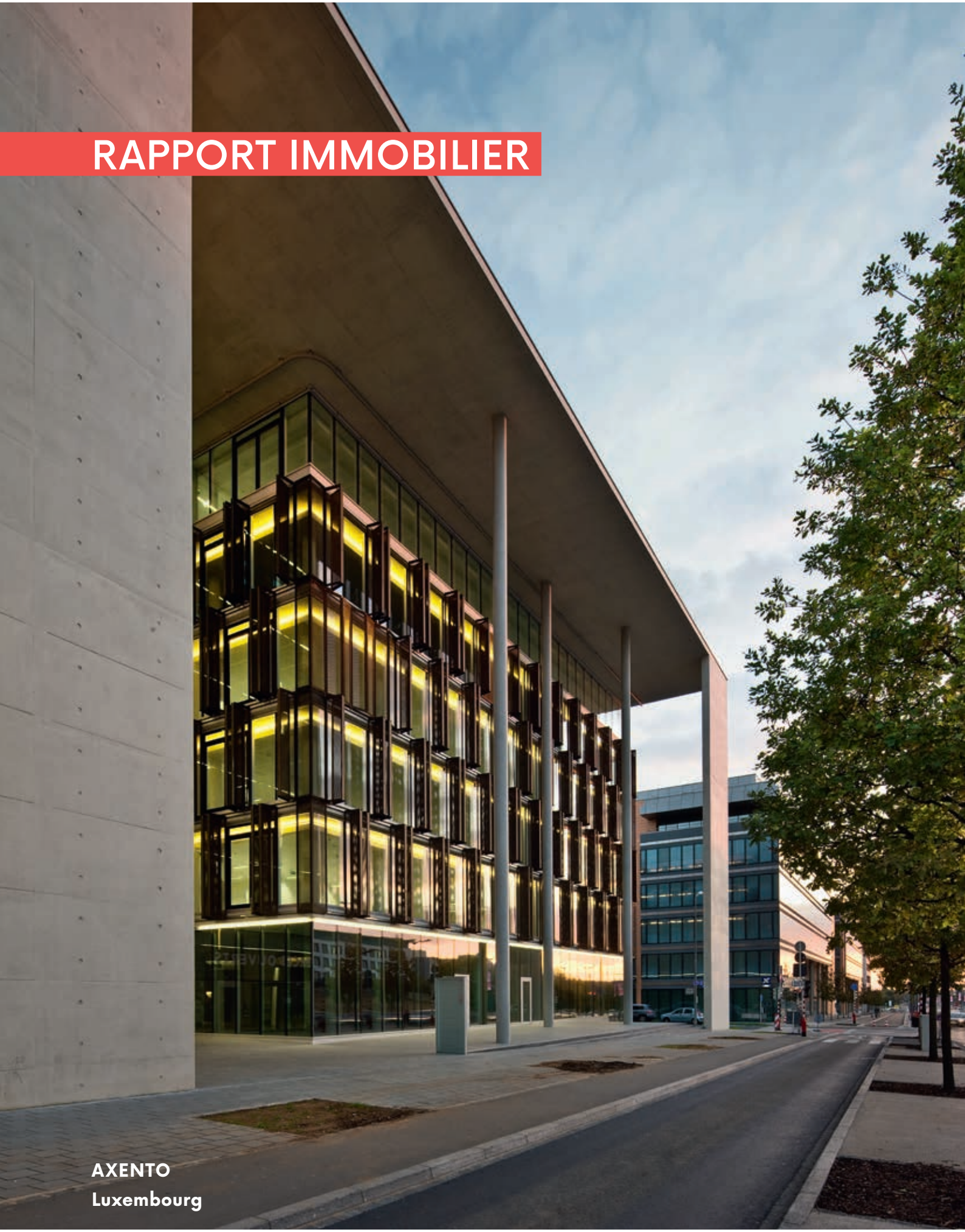
THE ART OF PROVIDING FLEXIBLE WORKSPACES

GILLES HOCEPIED, CEO AGILOS, MEMBRE DU COWORKING SILVERSQUARE TRIOMPHE

En tant que société active dans le domaine IT avec beaucoup de consultants travaillant en « remote », nous cherchions un environnement de travail différent des paysagers que nous avions connus jusque-là. Non seulement le coworking Silversquare Triomphe nous offre une vraie flexibilité dans l'utilisation des espaces, mais l'environnement de travail est fantastique, et les services mis à disposition (gestion de la réception, salles de réunion et de training, vélos, organisation d'événements,…) font réellement la différence. Ici, on se sent appartenir à une vraie communauté, presque un cocon familial. A refaire, nous serions venus plus tôt !

LES SERVICES DE BEFIMMO ET SILVERSQUARE NOUS SIMPLIFIENT VRAIMENT LA VIE ET NOUS PERMETTENT DE NOUS CONCENTRER SUR NOTRE BUSINESS PRINCIPAL.

RAPPORT IMMOBILIER



AXENTO
Luxembourg

Indicateurs immobiliers

VARIATION DES JUSTES VALEURS[1] DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.655,3 millions € au 31 décembre 2018, par rapport à la valeur de 2.494,4 millions € au 31 décembre 2017.

Cette variation de valeur intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement (investissements) réalisés dans le portefeuille ;
- les investissements et désinvestissement réalisés ;
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultats (IAS 40).

A périmètre constant la variation de la juste valeur du portefeuille (hors acquisitions, investissements et désinvestissement) s'élève à -0,21% (soit -5,514 millions €) au cours de l'exercice.

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 chacun individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2018. Tous ensemble ces immeubles représentent 26,4% du portefeuille. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le tableau « Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo » en page 54 et 55 de ce Rapport.

ROTATION DES EXPERTS IMMOBILIERS

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, prescrite par l'Arrêté royal SIR du 13 juillet 2014, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à M. Rod P. Scrivener (National Director - JLL), et M. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield).

COMMENTAIRE SUR L'ÉVOLUTION DES VALEURS

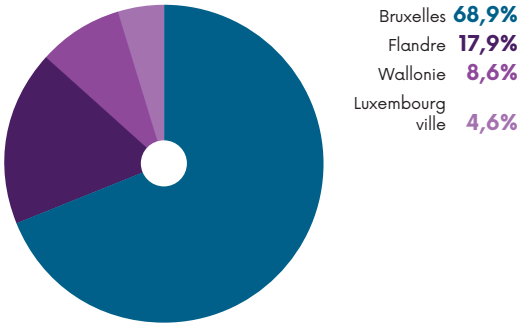
Cette rotation des experts au sein du portefeuille consolidé de Befimmo a globalement confirmé la valorisation du portefeuille. Les immeubles stratégiques disponibles à la location ont bénéficié de la poursuite de la compression des rendements, alors que les immeubles disponibles à la location dont la fin des baux se rapproche et ceux situés dans la périphérie et la zone décentralisée de Bruxelles, représentant 7,5% du portefeuille de Befimmo, ont subi des adaptations de valeur, surtout au cours du premier trimestre de l'exercice. Les valeurs sont restées plus stables depuis lors.

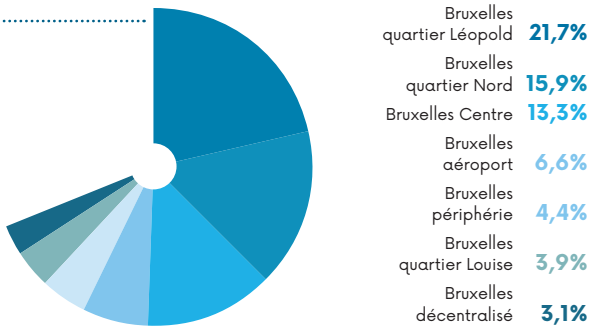
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

BUREAUX	VARIATION 2018[2] EN %	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE[3] 31.12.2018 EN %	JUSTE VALEUR 31.12.2018 EN MILLIONS €	JUSTE VALEUR 31.12.2017 EN MILLIONS €
Bruxelles CBD et assimilé[4]	1,28%	54,3%	1 440,6	1 327,7
Bruxelles décentralisé	-12,21%	3,1%	81,7	87,0
Bruxelles périphérie	-19,91%	4,4%	116,5	137,8
Flandre	-2,72%	17,9%	474,3	487,7
Wallonie	3,47%	8,3%	220,2	195,8
Luxembourg ville	11,34%	4,6%	122,6	109,9
Immeubles disponibles à la location	*-0,64%*	*92,5%*	*2 455,8*	*2 345,9*
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	*5,58%*	*7,5%*	*199,5*	*148,5*
Immeubles de placement	**-0,21%**	**100,0%**	**2 655,3**	**2 494,4**
Total	-0,21%	100,0%	2 655,3	2 494,4

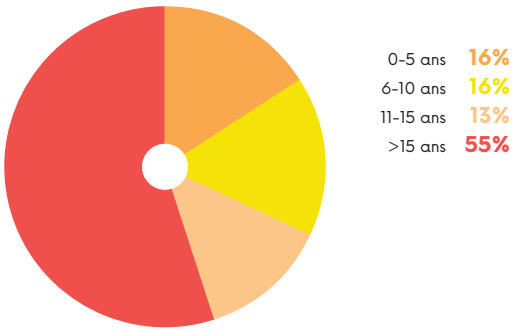
1. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-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.
2. La variation sur l'exercice 2018 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2018 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissement).
3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2018.
4. Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE[1]



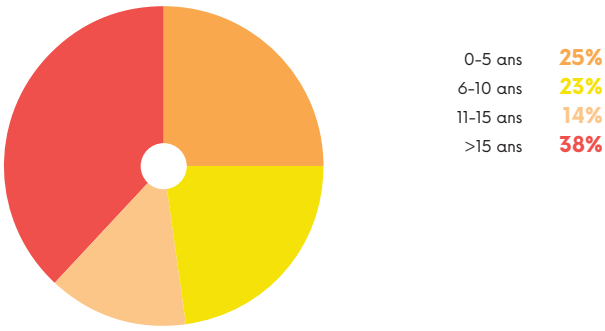


RÉPARTITION PAR CLASSE D'ÂGE[1,2]



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

PLANNING DE RÉNOVATION DU PORTEFEUILLE[3]



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

→ « Perspectives et prévision de dividende »

1. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2018.
2. Publication en vertu de l'Annexe B de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
3. Répartition sur base des m² hors sol des immeubles de placement au 31 décembre 2018.

NOUVELLES LOCATIONS ET RENOUVELLEMENT DES BAUX

Au cours de l'exercice 2018, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 52.693 m² (dont 48.466 m² de bureaux et 4.227 m² de commerces et d'espaces polyvalents) par rapport aux 58.393 m² signé en 2017.

Il est à noter que les chiffres de l'exercice 2017 tenaient compte de deux opérations majeures : (i) l'accord signé avec Beobank pour la prise en occupation d'une tour de 22.000 m² du projet Quatuor (60.000 m²) situé dans l'Espace Nord de Bruxelles, et de (ii) l'obtention du marché public de promotion de travaux en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice (environ 7.200 m²) à Eupen. Celui de 2018 comprend lui la location de l'immeuble Brederode Corner (7.000 m²).

48%[4] des contrats représentent la signature de nouveaux baux (soit 39 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 23 transactions).

TRANSACTIONS MARQUANTES DE L'EXERCICE 2018 :

- **Brederode Corner (Bruxelles Centre)** : bail 6/9 signé avec McKinsey & Company, portant sur la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble (7.000 m²), qui prendra cours en 2020 ;
- **Axento (Luxembourg)** : prolongation du bail avec Docler Holding et prise en occupation d'une surface supplémentaire de 500 m² (soit, au total 4.700 m²), pour une durée de 6 ans ;
- **Vital (Flandres)** : prolongation du bail avec Parkwind (2.600 m²) pour une durée de 9 ans et prolongation du bail avec BNP Paribas Fortis (6.600 m²) pour une durée de 3 ans ;
- **Arts 56 (Bruxelles quartier Léopold)** : prolongation du bail avec European Banking Federation (2.250 m²) pour une durée de 6 ans ;

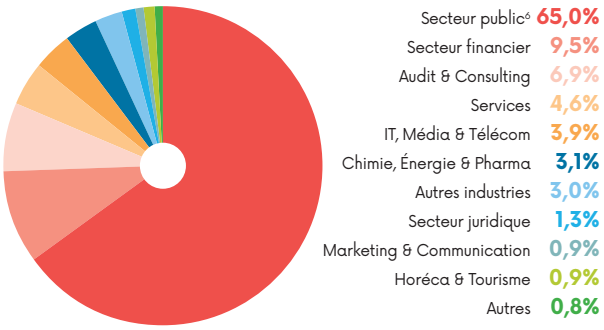
La belle activité locative au cours de l'exercice confirme le dynamisme de Befimmo et la qualité de son portefeuille.

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

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location est en légère hausse et s'établit au 31 décembre 2018 à 94,50% (par rapport à 94,44% au 31 décembre 2017).

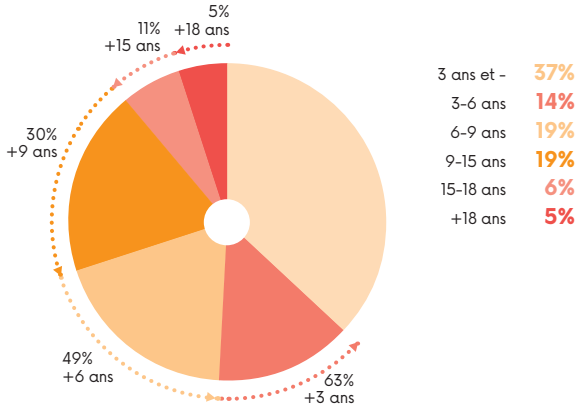
LOCATAIRES[5]



DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX[7]

La durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'établit à 6,96 ans au 31 décembre 2018, contre 7,31 ans au 31 décembre 2017. Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 7,75 ans au 31 décembre 2018.
La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur échéance finale s'établit quant à elle à 7,52 ans au 31 décembre 2018.

DURÉE DES LOYERS[5]

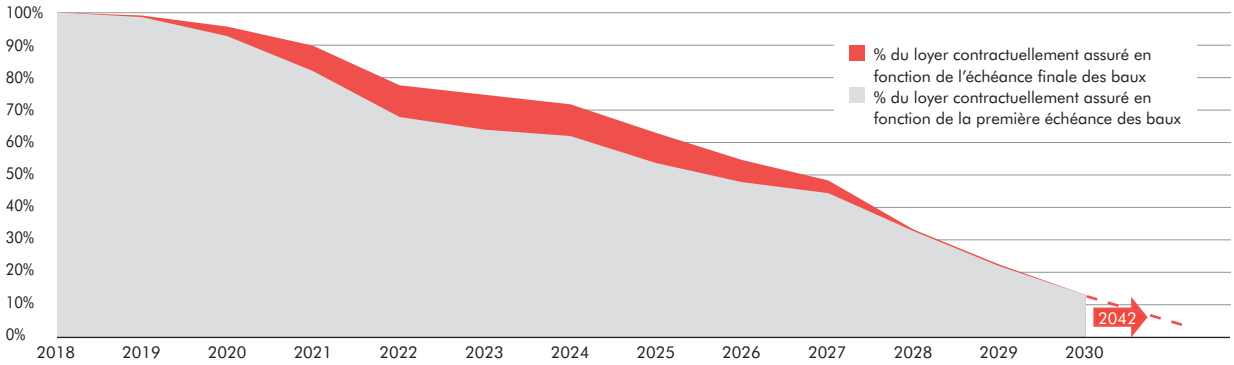


4. Sur base du nombre de m² signés.
5. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2018.
6. Secteur public : institutions publiques belges (fédérales & régionales) et institutions européennes.
7. La durée moyenne pondérée des baux en cours est calculée uniquement sur base des immeubles disponibles à la location ; les baux des immeubles en projet et qui ne prendront cours qu'au terme des travaux, comme c'est notamment le cas pour les projets Quatuor avec le bail Beobank (durée de 15 ans), Eupen avec le bail de la Régie des Bâtiments (durée de 25 ans) et Brederode Corner avec le bail 6/9 de McKinsey & Company, ne sont donc pas inclus dans le calcul de ce ratio.

LOCATAIRES

SECTEUR PUBLIC	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE EN ANNÉES	POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS EN %
Fédéral		52,94%
Région flamande		1,79%
Secteur public belge	**7,82**	**54,73%**
Commission européenne		6,07%
Parlement européen		3,26%
Représentations		0,97%
Secteur public européen	**6,19**	**10,30%**
Total locataires du secteur public	7,56	65,03%
SECTEUR PRIVÉ - TOP 5		
BNP Paribas et sociétés liées		4,96%
Deloitte Services & Investments NV		4,89%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,06%
Docler Holding		1,42%
KPMG Luxembourg		1,11%
Total locataires top 5 du secteur privé	9,00	14,44%
AUTRES LOCATAIRES		
±230 locataires	3,61	20,54%
Total du portefeuille	6,96	100,00%

POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUELLEMENT ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ[1] (EN %)



RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	RENDEMENT BRUT COURANT 31.12.2018	RENDEMENT BRUT COURANT 31.12.2017	RENDEMENT BRUT POTENTIEL 31.12.2018	RENDEMENT BRUT POTENTIEL 31.12.2017
Bruxelles CBD et assimilé	5,95%	6,44%	6,19%	6,72%
Bruxelles décentralisé	7,69%	6,93%	8,75%	8,28%
Bruxelles périphérie	7,91%	6,92%	10,31%	8,68%
Wallonie	6,27%	4,93%	6,32%	4,93%
Flandre	4,80%	6,00%	4,80%	6,06%
Luxembourg ville	4,39%	4,81%	4,51%	4,90%
Immeubles disponibles à la location	**5,98%**	**6,19%**	**6,29%**	**6,52%**
Total des immeubles de placement[2]	5,53%	5,85%		

1. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2018.
2. En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

TAUX DE RÉVERSION

TAUX DE RÉVERSION DES LOYERS (AU 31.12.2018)

	LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS[3] EN MILLIERS €	QUOTE-PART DES LOYERS EN %	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE EN ANNÉES	RÉVERSION[3] EN %
Bruxelles centre (CBD) et assimilé	87 887	58,4%	6,11	-15,34%
Bruxelles décentralisé	6 435	4,3%	4,01	-3,62%
Bruxelles périphérie	9 451	6,3%	2,77	2,76%
Wallonie	10 842	7,2%	17,52	-8,19%
Flandres	30 490	20,2%	7,99	-10,47%
Luxembourg ville	5 509	3,7%	4,6	-2,10%
Immeubles disponibles à la location	150 615	100,0%	6,96	-11,48%

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

Le taux de réversion des immeubles disponibles à la location s'établit à -11,48%[4] au 31 décembre 2018 (par rapport à -9,73%[5] au 31 décembre 2017). Cette réversion doit être mise en perspective par rapport à la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à première échéance de 6,96 ans.

L'impact sur le loyer contractuel brut annuel en cours au 31décembre 2018 (soit 150,5 millions €) de la réversion négative potentielle (-11,48%) des baux échéants dans les trois prochaines années s'élèverait à 4,0 millions €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

À partir de l'exercice 2019 Befimmo ne publiera plus le taux de réversion, ce ratio très théorique n'est pas en ligne avec la réalité du métier immobilier, étant donné que les perspectives d'EPRA earnings pour les trois prochains exercices publiées ci-après (page 94) tiennent compte d'une éventuelle réversion et que d'autres indicateurs publiés semblent plus pertinents.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE

PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO (EN MILLIONS €)

BUREAUX	PRIX D'ACQUISITION	VALEUR ASSURÉE[6] 31.12.2018	JUSTE VALEUR 31.12.2018	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) EN MILLIERS €	RENDEMENT BRUT COURANT[10] 31.12.2018
Bruxelles CBD et assimilé	1 175,1	1 130,1	1 440,6	77 397	5,95%
Bruxelles décentralisé	78,3	109,0	81,7	7 056	7,69%
Bruxelles périphérie	142,4	217,0	116,5	12 655	7,91%
Flandre	451,8	561,1	474,3	27 539	4,80%
Wallonie	156,0	167,4	220,2	9 955	6,27%
Luxembourg ville	-[7]	46,1	122,6	5 544	4,39%
Immeubles disponibles à la location	*2 003,6*[8]	*2 230,7*[9]	*2 425,6*	*140 145*	*5,98%*
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location	*174,5*	*30,9*	*199,5*	-	-
Immeubles de placement	**2 178,1**[8]	**2 261,6**	**2 655,3**	-	**5,53%**
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-
Total	**2 178,1**[8]	**2 261,6**	**2 655,3**	-	-

3. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du Rapport.
4. Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la réversion s'élèverait à -9,07% au 31 décembre 2018.
5. Le taux de réversion au 31 décembre 2017 a été mis-à-jour suite à une correction de formule.
6. La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).
7. Selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, la SIR publique a la faculté de ne pas mentionner le prix d'acquisition pour un segment qui ne contient qu'un seul immeuble.
8. Hors Luxembourg ville.
9. Ce montant comprend les assurances Tout Risque Incendie. Befimmo est également couverte par des assurances de type Tout Risque Chantier.
10. Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location. L'aperçu complet des rendements locatifs globaux se trouve à la page 46 du Rapport.

Marchés immobiliers de bureaux

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

LE MARCHÉ DE BUREAUX BRUXELLOIS

Lorsqu'il est fait référence au marché de bureaux bruxellois, le territoire couvert comprend la Région de Bruxelles-Capitale au sens administratif du terme ainsi qu'une partie du Brabant flamand et une partie du Brabant wallon, composant l'hinterland économique de Bruxelles. Sur cette zone, on recense quelque 1.850.000 habitants et plus d'un million d'emplois.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER BRUXELLOIS DE BUREAUX

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	13 467 886	13 496 075	13 474 982
Take-up (m²)	360 742	399 513	441 942
Surfaces vides (m²)	1 074 714	1 184 329	1 228 846
Taux de vacance (%)	7,98%	8,78%	9,12%
Loyers prime (€/m²/an)	315	305	275
Loyers moyens (€/m²/an)	171	165	163
Volumes d'investissements bureaux (milliards €)	1 891	1 448	1 481
Rendement prime (%)	4,25%	4,40%	4,50%
Rendement prime long terme (%)	3,65%	3,65%	3,65%

PRISE EN OCCUPATION

En 2018, ce sont 361.000 m² de prise en occupation qui ont été enregistrés sur le marché de bureaux bruxellois par rapport au 399.500 m² enregistrés en 2017. L'année 2016 a enregistrée un niveau de prise en occupation de 442.000 m².

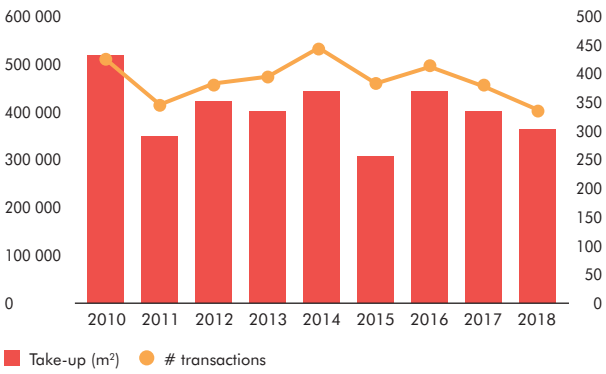
Bien que l'année 2018 n'ait enregistré aucune transaction extraordinaire (> 20.000 m²), elle a enregistré le plus grand nombre de transactions supérieures à 5.000 m² depuis 2010.

Parmi les plus grandes transactions :

- 18.000 m² pris en occupation par l'EEAS (Commission Européenne) au New Espace Orban (district Léopold) ;
- 12.000 m² pour occupation propre dans le Mercure Centre (décentralisé nord-est) pour Plastic Omnium ;
- 9.800 m² loué par la Fédération Wallonie-Bruxelles dans le Port 16 ;
- 7.000 m² pris en occupation par Alpha Crédit SA dans la Botanic Tower ;
- 7.000 m² prélocation par McKinsey & Company dans le Brederode Corner

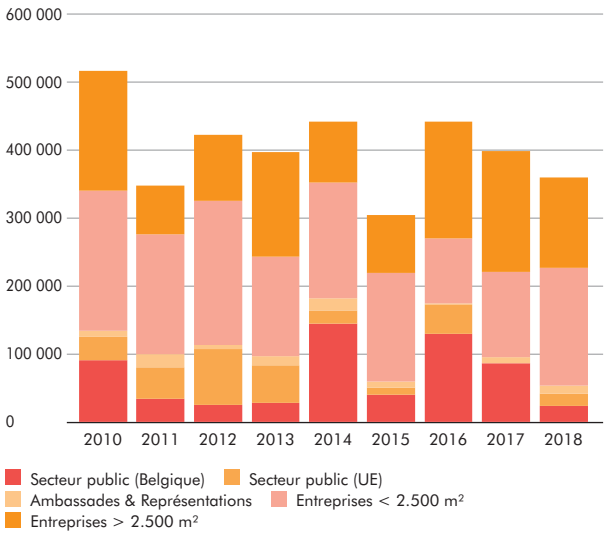
Malgré le manque de transactions de taille significative constaté en 2018, 2019 s'annonce comme une année prometteuse avec une prise en occupation importante principalement soutenue par des transactions significatives majoritairement venant du secteur public (notamment l'Administration flamande, l'Administration bruxelloise, la Banque Nationale de Belgique et la Commission européenne).

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



Le secteur public (Union européenne, administrations belges tant fédérales que régionales et locales) contribue pour environ 53.000 m² de la prise en occupation cette année. Cela représente une diminution comparée au 95.000 m² observé en 2017. Le secteur privé quant à lui est en légère croissance pour la 4ième année consécutive.

PRISE EN OCCUPATION PAR TYPE D'OCCUPANT (EN M²)



Prise en occupation - coworking

Avec quinze transactions enregistrées et 72.500 m² du take-up du marché des bureaux bruxellois, les espaces de coworking ont la cote et constituent un élément déterminant de 2018. Cette année, le nombre de transactions a doublé et la prise en occupation a plus que triplé par rapport à l'activité du secteur en 2017. La prise en occupation du secteur a en effet contribué à 20% de la prise en occupation total en 2018. Ceci est, partiellement, grâce à de nouveaux opérateurs qui sont entrés dans le marché bruxellois cette année, notamment Fosbury & Sons à la chaussée de la Hulpe (dans le décentralisé Sud) et WeWork dans le Light-on et le Belmont Court (dans le quartier Léopold). Le marché du coworking à Bruxelles représente à l'heure actuelle plus ou moins 1% du stock de bureaux, une proportion qui est parfaitement aligné à la moyenne européenne (à l'exclusion du Royaume-Uni).

LIVRAISONS RÉCENTES ET PROJETS FUTURS

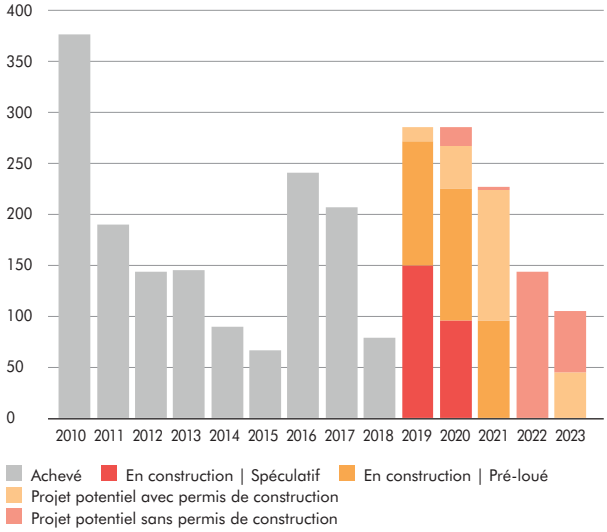
Sur l'ensemble de l'année 2018, environ 80.000 m² de surfaces de bureaux ont été livrées sur le marché bruxellois. Les principaux développements sont le Belliard 40 (80% occupé), le Montoyer 63 (100% occupé), et le Treesquare (70% occupé) dans le CBD mais aussi le PassPort (80% occupé) et le GreenHouse BXL (70% occupé) dans la périphérie. Il est intéressant de noter que la plupart des immeubles récemment livrés ont un taux d'occupation relativement élevé. Cela prouve une fois de plus la volonté des occupants de passer à des espaces de travail plus qualitatifs de même que la rareté d'immeubles de qualité (Grade A) sur le marché bruxellois.

591.000 m² de nouveaux développements (spéculatifs et pré-loués) sont actuellement en cours de construction avec une date de livraison prévue entre 2019 et 2021. Quelque 360.000 m² ont été lancés à risque pour la période 2019-2020. Les plus gros développements lancés à risque pour 2019 sont notamment The One (29.300 m² dans le quartier Léopold), le Spectrum (16.600 m² dont 6.500 m² pré-loués dans le Centre), la Gare Maritime (redéveloppement de 45.000 m² dans le quartier Nord avec 18.000 m² pré-loués), et le Manhattan Center (redéveloppement de 41.000 m² dans le quartier Nord avec 40% pré-loués).

D'autres viendront les compléter dans les années suivantes ; le Tweed (15.000m² dont 8.100 m² pré-loués) et la Multi-Tower (42.000 m² dont 31.000 m² pré-loués) dans le Centre, le Copernicus (13.000 m²) dans le quartier Léopold et le Quatuor (62.000 m²) dans le quartier Nord dans lequel Beobank a déjà pré-loué 22.000 m².

L'ensemble de ces développements font l'objet de marques d'intérêt de la part des occupants et devraient être, au moins partiellement, pré-loués avant leur livraison. Ceci confirme bien la recherche de qualité et d'accessibilité des occupants.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT (EN M²)

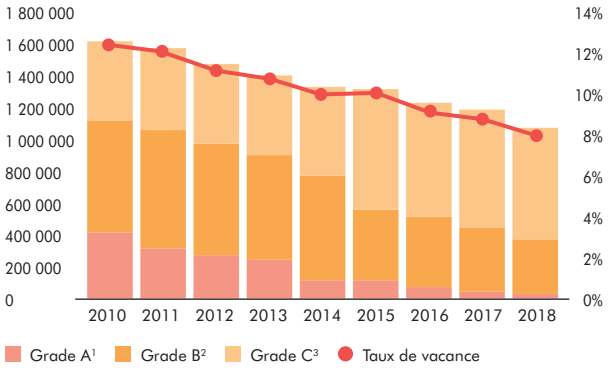


Un point d'attention particulier concerne le quartier Nord. Déjà esquissées avec les décisions d'Allianz et Beobank d'intégrer le quartier Nord dans les années à venir, les initiatives pour le redéveloppement du quartier ne manquent pas et vont se poursuivre en 2019. La livraison du Manhattan Center et du Phoenix, les travaux prévus de la Tour Victoria Regina, le projet de redéveloppement du WTC I & II (le ZIN), l'acquisition du Polaris (North Plaza B) et le probable redéveloppement du CCN vont continuer à redessiner ce quartier et à attirer des occupants, tant publics que privés. Les premiers logements ont été annoncés, accompagnés de commerces et d'équipements de proximité. À terme le quartier se transformera d'un quartier de bureaux vers un vrai quartier de ville, animé 7 jours sur 7.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE LOCATIVE

La vacance poursuit sa constante diminution et tombe à 7,98% fin 2018, son plus bas niveau depuis 2001. De grosses différences apparaissent selon les quartiers : le CBD (sous marchés Léopold, Centre, Nord, Midi et Louise) enregistre un niveau de vide de seulement 4,9% tandis que le Décentralisé et la Périphérie tournent respectivement à 13,3% et 13,9%. Autre élément marquant, il reste moins de 34.000 m² de surfaces disponibles dans les bâtiments les plus récents (moins de 5 ans). Deux points se dégagent ici : l'intérêt des occupants pour l'accessibilité et la qualité des bâtiments dans leur processus de décision.

VACANCE LOCATIVE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLE (EN M²) ET TAUX DE VACANCE

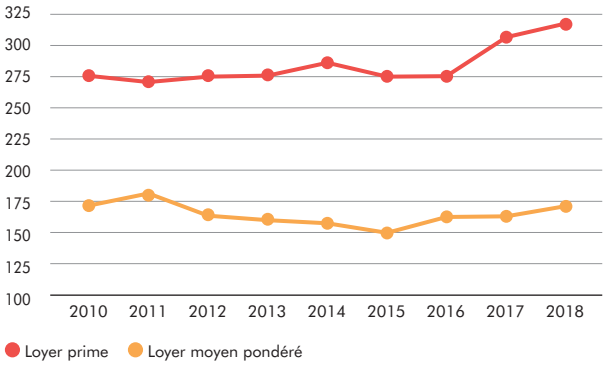


En 2019, l'arrivée sur le marché de plusieurs développements spéculatifs pourrait conduire à une légère remontée du taux de vacance, dans un contexte où les déménagements s'accompagnent toujours de plus de réduction d'espaces par postes de travail. De plus les bâtiments quittés les moins qualitatifs trouveront plus difficilement de nouveaux occupants et la reconversion de bureaux en d'autres fonctions est en diminution.

ÉVOLUTION DES LOYERS

Les loyers prime ont augmenté en fin d'année 2018 et ont atteint un haut historique à 315 €/m²/an, venant de 275 €/m²/an en fin 2016. La faiblesse des surfaces qualitatives disponibles et l'assurance de certains propriétaires de pouvoir atteindre des niveaux de loyers élevés ont contribué à cette hausse significative des loyers. Le quartier européen, le centre-ville et le quartier Nord voient leur loyer augmenter cette année, atteignant respectivement 315 €, 275 € et 210 €/m²/an. Les loyers moyens sont, pour leur part, plus stables, entre 165 € et 170 €/m²/an pour l'ensemble du marché bruxellois. À nouveau, d'importants écarts sont observés entre quartiers.

LOYER PRIME ET LOYER MOYEN (EN €/M²/AN)



Suite à l'augmentation en 2018, les loyers prime devraient se stabiliser tout au long de l'année 2019.

Vu les bâtiments récemment mis sur le marché ou en voie de livraison et le manque de disponibilité de surfaces Grade A, les loyers prime pourraient ainsi atteindre 325 €/m²/an d'ici fin 2021.

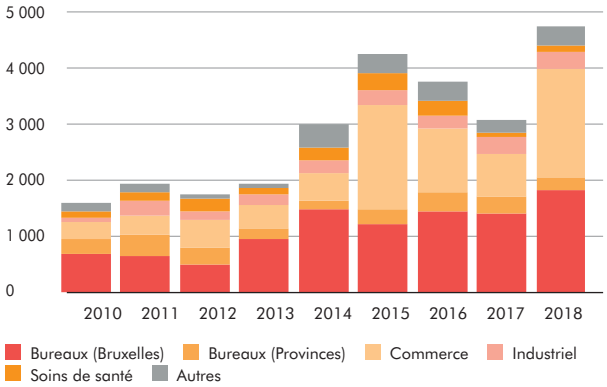
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT BUREAUX

Un volume d'investissement bureaux de 1,9 milliard € a été enregistré à Bruxelles en 2018, un des plus hauts niveaux enregistrés ces dernières années, principalement grâce à un nombre de très belles transactions comme le Egmont, le Passport, l'Arts 56 et la deuxième partie de la transaction du Engie HQ, mais aussi notamment grâce à l'appétit des investisseurs étranger pour le marché bruxellois (77% du volume d'investissement). Plus largement, on constate un intérêt pour tous les types de produits bureaux, tant les bâtiments assortis de baux long terme que des immeubles qualifiés de « value-add », bien que ceux-ci soient plus difficiles à vendre. Les profils des investisseurs sont bien évidemment différents, mais l'intérêt est perceptible partout.

Le volume d'investissement en immeubles de bureaux à Bruxelles et en région ensemble représente près de 44% de l'investissement total enregistré en Belgique en 2018. Le secteur du commerce est second, avec plus de 1,96 milliard € investis. Le volume d'investissement en 2019 en Belgique, tous secteurs confondus, ne surpassera probablement pas les volumes exceptionnels observés en 2018.

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

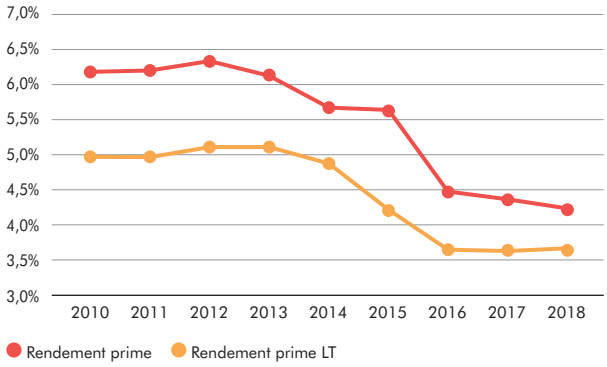
VOLUME D'INVESTISSEMENT SUR LE MARCHÉ BELGE (EN MILLIONS €)



Il convient toutefois de noter qu'à l'échelle européenne, Bruxelles maintient sa position importante en tant que choix d'investissement plus stable pour les grands investisseurs étrangers par rapport à des villes comme Londres, Paris ou Francfort. En conclusion pour le marché de l'investissement, le cycle continue d'être bon et Bruxelles en tire profit mais les transactions prennent du temps et il y a une nécessité d'avoir toutes les garanties nécessaires pour rassurer les investisseurs.

Les taux de rendement prime continuent à se comprimer sous l'effet de la politique de faibles taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne et de la compétition entre investisseurs pour les meilleurs produits. A l'heure actuelle, les taux de rendement prime pour des bâtiments assortis de baux 6/9 tournent à 4,25% tandis que ceux assortis de baux long terme atteignent les 3,65%.

RENDEMENT PRIME (EN %)



MARCHÉS DE BUREAUX À ANVERS ET LIÈGE

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER ANVERSOIS DE BUREAUX

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	2 290 933	2 211 285	2 177 638
Take-up (m²)	144 322	198 270	104 800
Surfaces vides (m²)	146 841	219 253	189 967
Taux de vacance (%)	6,41%	9,92%	8,72%
Loyers prime (€/m²/an)	155	155	150
Loyers moyens (€/m²/an)	119	119	107
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	90	75	161
Rendement prime (%)	6,25%	6,25%	6,75%

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER LIÉGEOIS DE BUREAUX

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	440 955	427 735	427 506
Take-up (m²)	31 834	23 961	26 867
Surfaces vides (m²)	18 054	27 594	37 391
Taux de vacance (%)	4,09%	6,45%	8,75%
Loyers prime (€/m²/an)	150	150	140
Loyers moyens (€/m²/an)	122	128	133
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	12,35	1,3	23
Rendement prime (%)	6,75%	6,75%	6,75%

MARCHÉ DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS DE BUREAUX

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	3 950 000	3 850 000	3 790 000
Take-up (m²)	252 133	209 380	215 700
Surfaces vides (m²)	135 000	151 000	185 000
Taux de vacance (%)	3,40%	3,90%	4,90%
Loyers prime (€/m²/mois)	50	50	46
Volumes d'investissements bureaux (milliards €)	1 880	920	897
Rendement prime (%)	4,00%	4,30%	4,50%

PRISE EN OCCUPATION

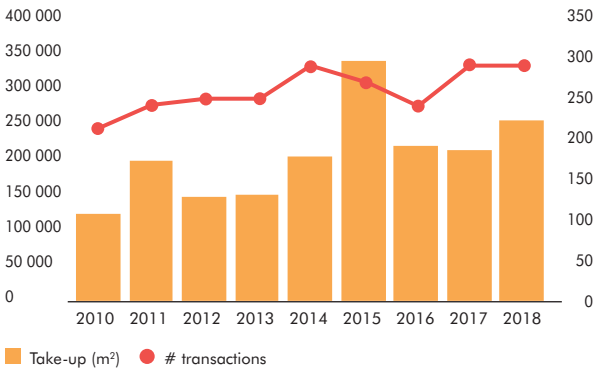
En 2018, ce sont 252.000 m² de prise en occupation qui ont été enregistrés sur le marché de bureaux luxembourgeois. Cela représente le deuxième meilleur niveau depuis 2009, après 2015 qui a été exceptionnelle suite aux occupations de l'Université à Esch-Belval). Le Luxembourg continue à enregistrer de bonnes performances.

Parmi les transactions les plus significatives de l'année :

- 30.000 m² par Deloitte dans son nouveau quartier général à la Cloche d'Or ;
- 12.000 m² pris en occupation par Alter Domus à la Cloche d'Or ;
- 9.000 m² pris en occupation par Telindus à Bertrange ;
- 9.000 m² pris en occupation par l'Etat Luxembourgeois dans le Moonlight dans le CBD.

En nombre de transactions, près de 290 transactions ont été enregistrées, un niveau comparable à 2017 et parmi les plus élevés depuis 2010. Cette augmentation du nombre de transactions confirme la bonne forme du marché de bureaux au Luxembourg ces dernières années, bénéficiant notamment de performances économiques solides et d'un intérêt grandissant d'occupants, notamment suite au Brexit.

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



Le secteur privé, principalement le secteur bancaire et financier, ainsi que les sociétés actives dans les services aux entreprises dominent la prise en occupation depuis de nombreuses années. En 2018, cette tendance s'est confirmée, avec une croissance importante des sociétés de services aux entreprises telles que Deloitte.

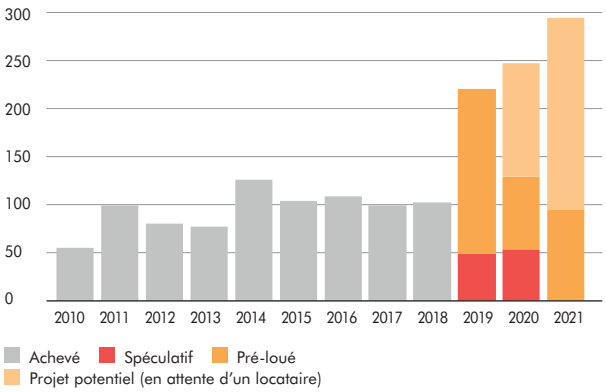
LIVRAISONS RÉCENTES ET PROJETS FUTURS

En 2018, ce sont quelque 102.800 m² qui ont été livrés au Luxembourg, notamment grâce aux livraisons du nouveau quartier général de Deloitte (30.000 m²), du Melius (12.000 m²), du Moonlight, du Impulse ou du Altitude.

Pour 2019 et 2020, ce sont plus de 340.000 m² qui sont en cours de construction au Luxembourg. Plus de 246.000 m² de ces projets sont déjà pré-loués, dont principalement les 120.000 m² du projet KAD destinés à accueillir le Parlement européen.

Les projets spéculatifs sont donc relativement limités puisqu'ils ne représentent que 100.000 m² dans un marché particulièrement dynamique. À noter toutefois que 300.000 m² sont dans les cartons, ils pourraient venir gonfler le pipeline spéculatif dans les prochains mois, du fait notamment de la bonne santé du marché luxembourgeois. Le timing de livraison devrait toutefois être reporté à 2022 dans la majorité des cas.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)



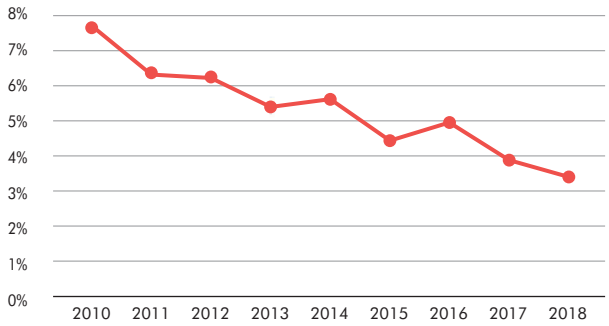
ÉVOLUTION DE LA VACANCE LOCATIVE

Le marché luxembourgeois est caractérisé par un des taux de vacance les plus faibles au niveau européen, à seulement 3,4% à la fin de l'année 2018. Le taux de vacance a enregistré une diminution constante depuis 2010 où il avoisinait les 8%.

Aujourd'hui, des écarts importants existent entre districts puisque d'un côté, le CBD et le Kirchberg enregistrent un taux de vacance sous les 1,5%, tandis que les quartiers décentralisés tournent autour de 8%.

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

TAUX DE VACANCE (EN %)

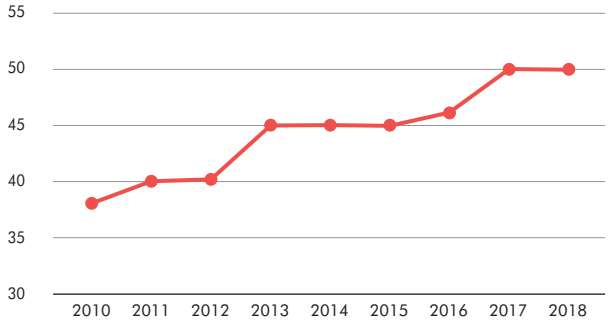


ÉVOLUTION DES LOYERS

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

Les loyers prime sont restés stables dans le district de la Gare (36 €/m²/mois) tandis qu'ils ont légèrement augmenté au Kirchberg au cours de l'année pour atteindre 37 €/m²/mois contre 35 € en 2017 et d'autres augmentations devraient suivre en 2019. En périphérie, les loyers prime ont également augmenté pour atteindre 24 €/m²/mois contre 21 € précédemment.

LOYER PRIME (EN €/M²/MOIS)

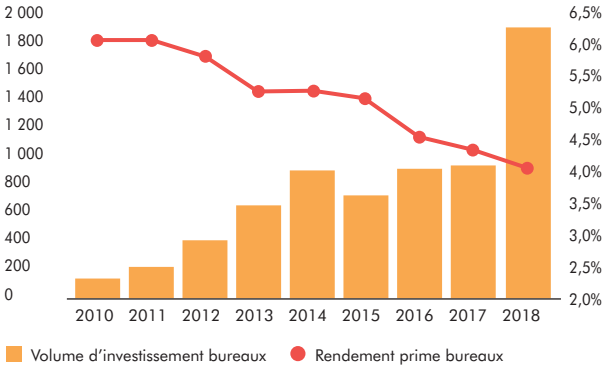


MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT BUREAUX

Suivant les bonnes performances économiques du pays, la bonne santé du marché de l'occupation et la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, le marché de l'investissement bureaux continue à enregistrer des performances fortes. Plus de 1,8 milliard € ont été investis sur le marché des bureaux tout au long de l'année 2018, faisant de 2018 la deuxième meilleure année sur le marché de l'investissement au Luxembourg.

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

VOLUME D'INVESTISSEMENT (EN MILLIONS €)
ET RENDEMENT PRIME (EN %)



Les taux de rendement prime continuent à se comprimer sous l'effet de la politique de faibles taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne et de la compétition entre investisseurs pour les meilleurs produits. Fin 2018, les taux de rendement prime au Luxembourg étaient descendus à 4,0%, contre 4,3% fin 2017 et 4,5% fin 2016. Les taux de rendement prime devraient se stabiliser durant l'année 2019.

Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo[1]

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION[2]	SURFACES LOCATIVES EN M²	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	3,3%	4 835	91,9%
Choux - Rue aux Choux 35 à 1000 Bruxelles	1993	5 114	0,8%	1 211	100,0%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	0,7%	1 100	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,4%	658	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,3%	382	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	3,3%	4 904	100,0%
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 770	0,5%	777	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,5%	3 701	100,0%
		79 850	**11,9%**	**17 568**	**97,1%**
Bruxelles quartier Léopold					
Arts 28 - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	3,0%	4 384	100,0%
Arts 56 - Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles	2007	22 139	3,3%	4 833	88,1%
Froissart - Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	2010	3 107	0,5%	821	98,6%
Guimard - Rue Guimard 9 et Rue du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	2017	5 514	0,2%	75	19,1%
Joseph 2 - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	3,0%	4 528	100,0%
Pavilion - Rue de la Loi 70-72-74 à 1000 Bruxelles	2005	18 091	3,1%	4 521	100,0%
Schuman 3 - Rond-point Schuman 2-4a et Rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 275	0,8%	1 194	88,3%
Schuman 11 - Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 255	0,9%	1 282	87,6%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	0,9%	1 281	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,4%	2 013	99,7%
Wiertz - Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 108	2,4%	3 592	100,0%
		115 357	**19,3%**	**28 524**	**91,7%**
Bruxelles quartier Louise					
Blue Tower - Avenue Louise 326 à 1050 Bruxelles	1976	24 339	3,7%	5 261	86,2%
		24 339	**3,7%**	**5 261**	**86,2%**
Bruxelles quartier Nord					
World Trade Center - Tour 2[6] - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1973	48 238	10,2%	13 414	100,0%
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	8,5%	12 537	100,0%
		125 048	**18,7%**	**25 951**	**100,0%**
Bruxelles aéroport					
Gateway - Bruxelles Aéroport - 1930 Zaventem	2017	34 493	4,8%	6 370	100,0%
		34 493	**4,8%**	**6 370**	**100,0%**
Bruxelles décentralisé					
Goemaere - Chausée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,7%	1 009	100,0%
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 180	2,1%	3 106	100,0%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	17 189	1,5%	1 622	72,5%
		39 319	**4,3%**	**5 737**	**87,4%**
Bruxelles périphérie					
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 à 1831 Diegem	2000	7 382	0,2%	365	40,4%
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 756	1,1%	1 782	83,7%
Ikaros Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2014[7]	45 902	2,6%	3 869	70,2%
Media - Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	14 069	1,4%	2 038	95,8%
Ocean House - Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 623	0,3%	464	98,8%
Planet 2 - Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 277	0,4%	594	68,8%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%	315	99,7%
		101 989	**6,3%**	**9 427**	**77,4%**

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION[2]	SURFACES LOCATIVES EN M²	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE[3] EN %	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE[4] EN MILLIERS €	TAUX D'OCCUPATION EN %[5]
Wallonie					
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,4%	603	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	273	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,2%	307	100,0%
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,5%	174	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,6%	918	100,0%
Liège - Tour Paradis - Rue Fragnée 2	2014	37 195	4,3%	6 277	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,2%	354	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,4%	553	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,3%	388	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%	246	100,0%
		71 073	**7,2%**	**10 093**	**100,0%**
Flandre					
Antwerpen - Amca - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	5,1%	7 572	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19ème siècle/1985	17 763	2,4%	3 591	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676	0,1%	205	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%	214	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,3%	409	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,6%	943	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,3%	426	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,2%	306	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,3%	421	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,2%	301	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	0,8%	1 142	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,3%	469	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,5%	663	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831	0,1%	96	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979	0,3%	455	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,1%	1 658	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,4%	2 148	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%	286	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	0,0%	65	11,2%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,3%	403	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,4%	523	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,6%	830	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,6%	949	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,3%	465	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	0,9%	1 372	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,4%	530	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,6%	893	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	0,8%	1 215	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,1%	211	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	166	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,6%	933	100,0%
		229 488	**20,2%**	**29 860**	**99,0%**
Grand-Duché de Luxembourg					
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	3,7%	5 545	97,2%
		12 247	**3,7%**	**5 545**	**97,2%**
Immeubles disponibles à la location		**833 204**	**100,0%**	**144 336**	**94,5%**
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	En cours de rénovation	7 200	-	-	-
Binche - Rue de la Régence 31	En cours de rénovation	2 480	-	-	-
Kortrijk - Ijzerkaai 26	En cours de rénovation	1 963	-	-	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	Permis obtenu	35 000	-	-	-
Quatuor - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	60 000	-	-	-
WTC 4 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	53 500	-	-	-
ZIN - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Demande de permis en cours	110 000	-	-	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		**270 143**	**-**	**-**	**-**

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 43 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 2018.
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. Fin du bail au 31 décembre 2018, en redéveloppement à partir du 1 janvier 2019 (projet ZIN).
7. Ikaros Business Park - Phase II (bâtiments 8A, 7B et 12B).

Performance environnementale et énergétique

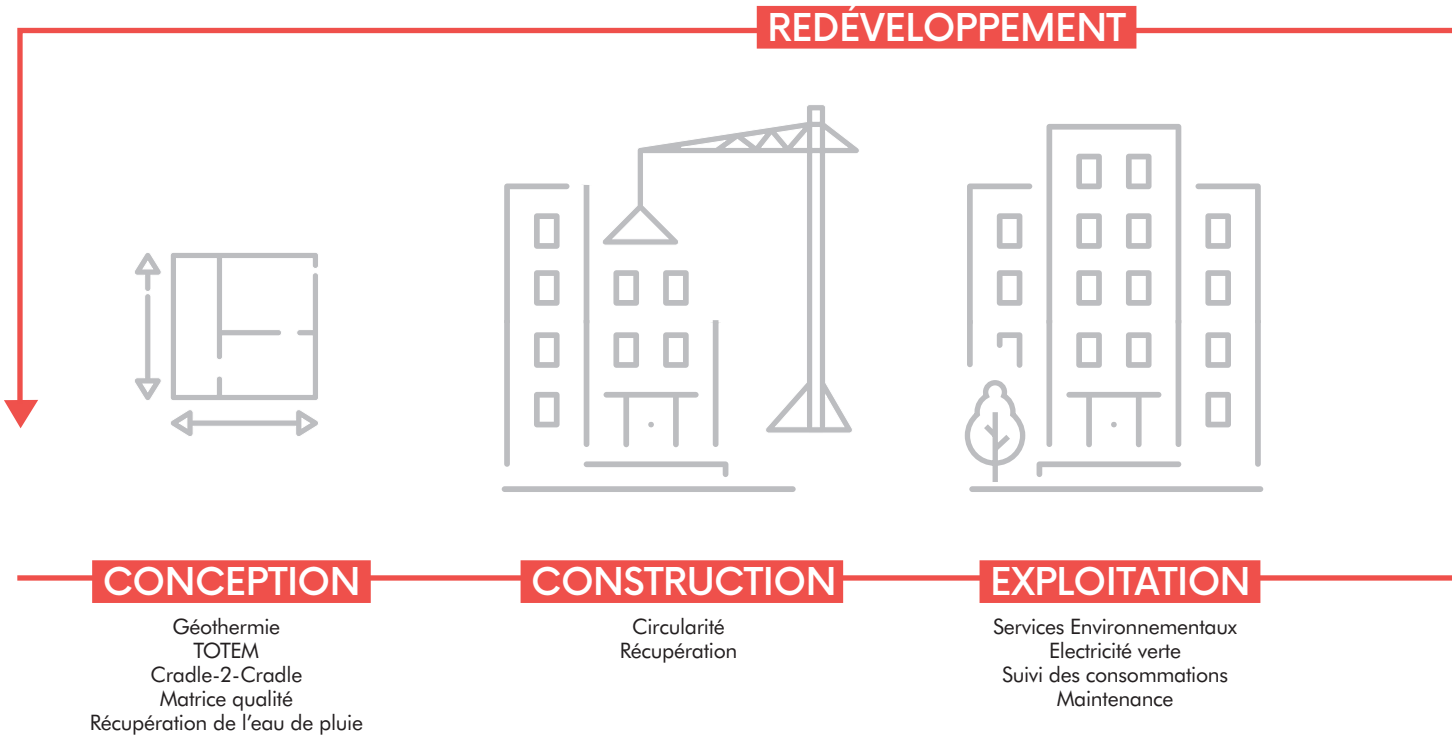
Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental. Befimmo est sensible aux attentes de ses parties prenantes et a conscience que son impact environnemental se situe à tous les niveaux de son activité et de sa chaîne de valeur comme l'illustre le schéma ci-après.

Befimmo mène une stratégie d'investissements dans laquelle la composante environnementale est intégrée systématiquement, transversalement et au quotidien dans son fonctionnement interne.

La faisabilité, la rentabilité et le suivi des projets environnementaux liés à l'exploitation du portefeuille sont évaluées par la Cellule Technique Environnement composée de 4 spécialistes en la matière.

Ils accompagnent en outre les choix stratégiques de matériaux et composants de l'immeuble. En collaboration avec les différents pôles immobiliers de Befimmo, ils s'assurent que les standards de Befimmo (consolidées dans une matrice de qualité) garantissent la performance énergétique et minimisent l'impact environnemental des activités.

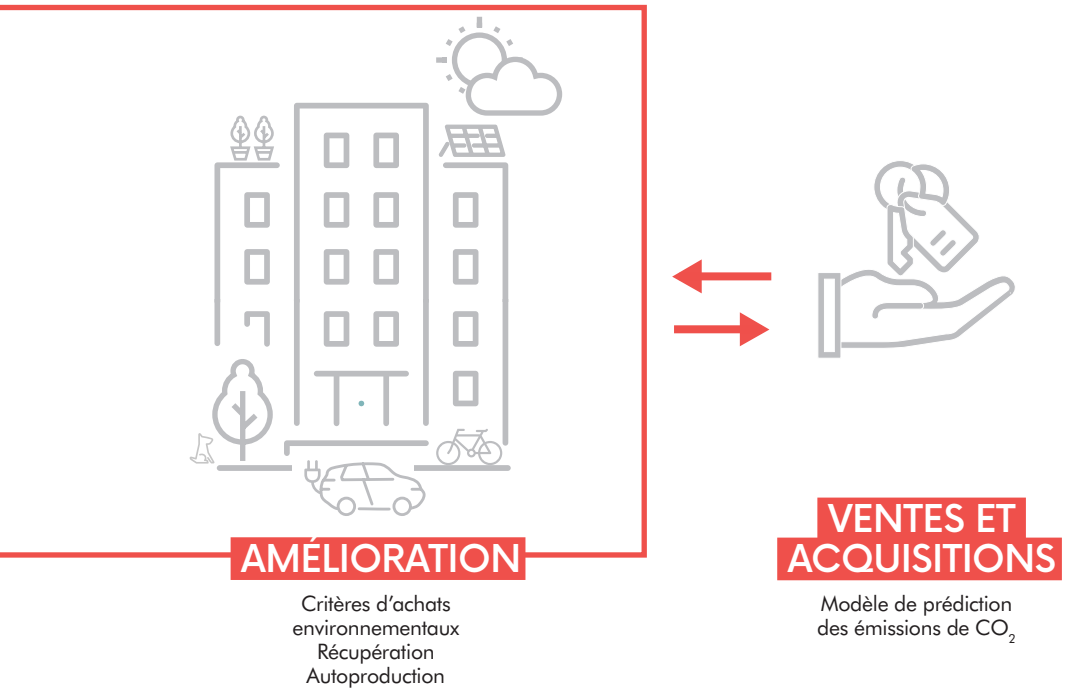
Befimmo est consciente qu'une gouvernance efficace sur le long terme suppose une démarche engagée, tournée vers l'anticipation des risques environnementaux que représentent son activité.



En appliquant le principe de précaution, et la maîtrise de ses coûts elle identifie les risques qui pourraient l'affecter et met en place les mesures nécessaires afin de les anticiper et limiter leur impact potentiel.

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

Fiche online « Utilisation des ressources »
→ « Facteurs de risques »



ÉMISSIONS DE CO_2E[1]

En 2017, Befimmo a revu ses objectifs environnementaux liés à l'énergie en partant de la transposition de la consommation énergétique en équivalent CO_2 pour l'ensemble de son portefeuille.

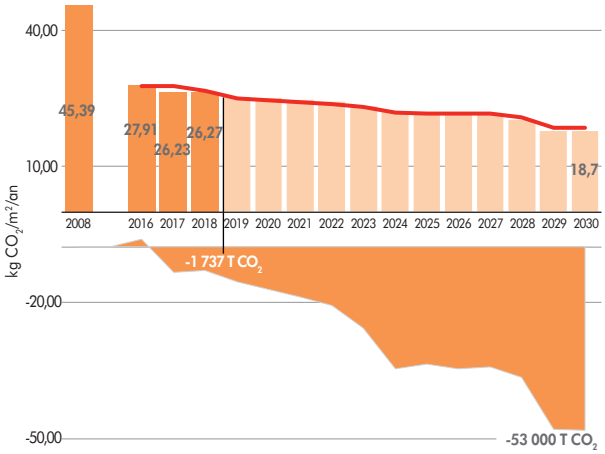
Sur base de la méthodologie proposée par la Science Based Targets Initiative (SBTi)[2], contribuant ainsi à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en dessous de 2°C, des objectifs à long terme ont pu être définis en tenant compte des perspectives de rénovation, d'amélioration et/ou de ventes d'actifs du portefeuille. D'une part, les objectifs de réduction des émissions spécifiques (par m^2) permettent de fixer un standard de performance énergétique des immeubles du portefeuille. D'autre part, l'objectif d'une quantité absolue « d'émissions de CO_2e évités » permet de valoriser les améliorations énergétiques d'immeubles acquis au fil du temps.

Le modèle de prédiction mis en place en 2017 et revu à l'occasion de chaque décision stratégique a permis de définir les objectifs suivants : à l'horizon 2030, Befimmo s'engage à atteindre un niveau moyen d'émissions de CO_2e au m^2 de l'ensemble de son portefeuille égale à 18,7 $kgCO_2e/m^2$, soit une réduction de 33% par rapport à 2016. Cela correspond à éviter un cumul d'émissions de 53.000 tCO_2e, soit l'équivalent de 2,4 années de consommation du portefeuille (année de référence 2016).

Ces objectifs se déclinent en trois sous-objectifs :

1) réduction de 50% des émissions de CO_2e « maîtrisées »[3] liées au chauffage pour l'ensemble du portefeuille ;
2) réduction de 17% des émissions de CO_2e « maîtrisées » liées aux consommations d'électricité[4] d'installations communes
3) réduction de 17% des émissions de CO_2e « non maîtrisées»[5] liées aux consommations d'électricité d'installations privatives (sous la maîtrise des locataires).

PERSPECTIVES À 2030



En 2018, les efforts fournis ont permis une réduction des émissions spécifiques de CO_2e liées à l'énergie de 7% par rapport à 2016. Cette réduction représente un volume de 1.737 tCO_2e cumulé évité (depuis 2016). Ces résultats sont parfaitement en ligne avec les valeurs issues du modèle de prédiction.

Fiche online « Utilisation des ressources : eau / énergie / émissions de CO_2e »

RÉSULTATS 2018 ET PERSPECTIVES À 2030

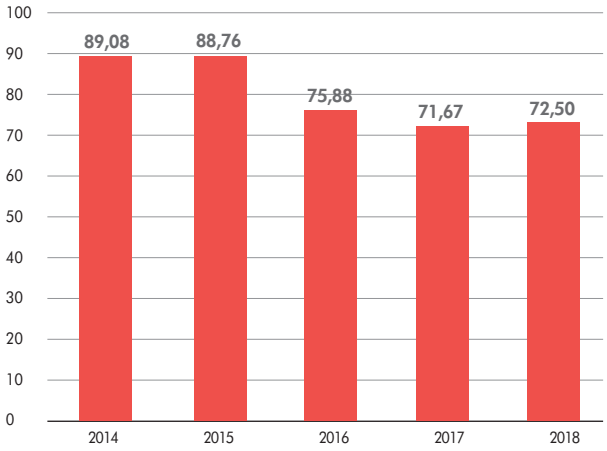
ANNÉE	2016 VALEUR DE RÉFÉRENCE	2018	OBJECTIF 2030
CO_2e évité cumulé depuis 2016 (en tCO_2e)	750	1 737	53 000
Émissions de CO_2e spécifiques moyen (en $kgCO_2e/m^2$)	27,9	26,3	-33%
a. liées au chauffage	15,4	14,4	-50%
b. liées aux consommations d'électricité d'installations maîtrisées	5,5	5,5	-17%
Dont compensé	*5,5*	*5,4*	
c. liées aux consommations d'électricité d'installations non-maîtrisées	7,0	6,5	-17%
Dont compensé	*6,5*	*6,1*	

1. Voir méthodologie à l'Annexe IV du Rapport et les tableaux détaillés sur le site internet de Befimmo.
2. http://sciencebasedtargets.org/
3. Befimmo exerce un contrôle et/ou une influence directe sur les émissions liées au fonctionnement des installations concernées (ascenseurs, éclairage commun, ventilation, etc.).
4. Le modèle considère des facteurs d'émissions « location-based » ne prenant pas en compte les éventuelles contrats de fourniture d'énergie verte, sans émissions de CO_2e.
5. Befimmo n'a pas le contrôle et/ou une influence directe sur les émissions liées au fonctionnement des installations concernées (installations privatives).

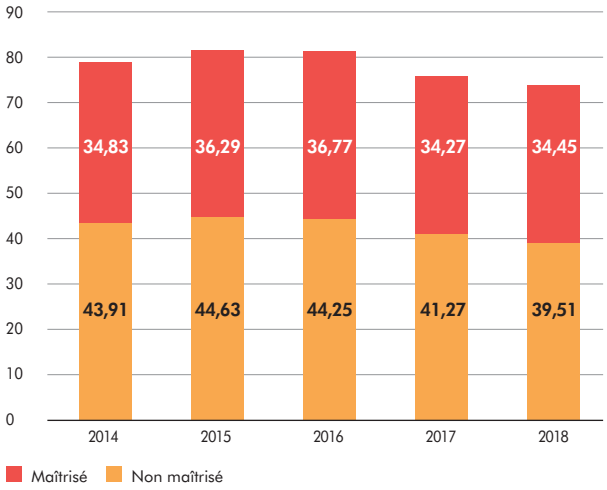
CONSOMMATION D'ÉNERGIE - AUTOPRODUCTION[6] - ÉNERGIE RENOUVELABLE

La performance énergétique des immeubles joue un rôle très important pour atteindre les objectifs ambitieux de réduction des émissions de CO_2e que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030.

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE DIRECTE[1] D'ÉNERGIE (KWH/M²)



CONSOMMATION SPÉCIFIQUE INDIRECTE[1] D'ÉNERGIE (KWH/M²)



Pour les consommations d'énergie liées au chauffage une stabilisation est observée en 2018 par rapport à 2017. Néanmoins le modèle de prédictions permet de confirmer la diminution de 50% des émissions d'ici à 2030. Cet objectif ambitieux suppose une démarche de transition de l'utilisation de dispositifs fonctionnant sur base des énergies fossiles vers des dispositifs alternatifs tels que la géothermie ou des équipements à l'électricité tels que les pompes à chaleur.

Les travaux de construction en cours du projet Quatuor dans l'espace Nord à Bruxelles intègrent ce type de dispositif. Ils visent à concevoir un immeuble de bureaux innovant, durable, à faible consommation d'énergie et avec un excellent confort thermique.

Le recours à ce type de technique devrait permettre de réduire de 20 à 30% la consommation d'énergie et les émissions de CO_2 par rapport à une solution « traditionnelle » où l'entièreté des besoins en chaud et en froid seraient couverts par des installations conventionnelles (chaudières à condensation et machines frigorifiques).

Compte tenu de ce constat très positif Befimmo ambitionne de réaliser dès 2019 une nouvelle étude sur le potentiel et la faisabilité de développer de nouveaux projets basés sur le principe de la géothermie dans son portefeuille existant.

Enfin son projet de redéveloppement ZIN dans l'Espace Nord intègre également ce principe de durabilité.

Befimmo souhaite également limiter ses émissions de CO_2e, notamment en continuant ses investissements en production d'énergie renouvelable.

Sur base de la configuration des immeubles et des éventuels subsides accordés en fonction de la situation géographique de ces derniers, une étude du potentiel photovoltaïque du portefeuille réalisée en 2017 a permis de définir un nombre d'opportunités de réalisations à mettre en œuvre rapidement ainsi que les moyens techniques et financiers à prévoir.

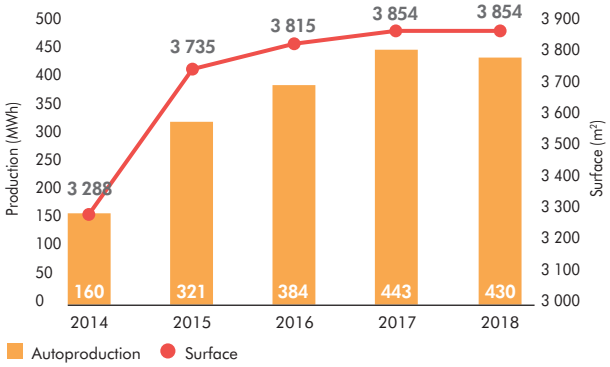
L'ensemble des sites identifiés à haut potentiel sont en cours d'installation ou d'extension. Ces travaux relatifs à deux immeubles situés à Bruxelles et représentant une surface supplémentaire de ± 650 m² de panneaux solaires seront finalisés dans le courant du premier trimestre 2019. La surface complémentaire viendra s'ajouter au 3.854 m² de panneaux déjà installés.

L'autoproduction de l'ensemble de ces installations devraient par ailleurs couvrir fin 2019 les besoins en électricité équivalant à la consommation annuelle de ± 150 ménages.

En 2019 l'étude de faisabilité sera mise à jour. La pose de panneaux solaires pour les immeubles à construire et/ou en rénovation sera systématiquement étudiée.

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

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



L'objectif de Befimmo étant également de réduire ses consommations d'électricité, les objectifs de réduction des émissions de CO_2 à l'horizon 2030 ne tiennent pas compte de l'impact positif lié à la consommation d'électricité verte.

Cependant, dans l'attente de l'atteinte de son objectif de réduction des émissions de CO_2e d'ici 2030, Befimmo limite son impact environnemental en souscrivant à un contrat de fourniture d'électricité verte pour couvrir les consommations des installations maîtrisées de ses immeubles.

Par ailleurs, Befimmo a également l'objectif de couvrir les consommations non maîtrisées via un contrat de fourniture d'électricité verte en reprenant, quand cela est techniquement et administrativement possible, les contrats de fourniture d'énergie à son nom.

Courant 2018, Befimmo a repris 46 compteurs de fourniture d'électricité privative aux conditions identiques à son contrat de fourniture en énergie verte.

Cette démarche positive sera reconduite en 2019 avec pour objectif d'atteindre une fourniture d'énergie 100% verte d'ici 2021.

CONSOMMATION D'EAU

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

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

Fin 2018 Befimmo compte 18 immeubles sur un total de 116 équipés de systèmes de récupération d'eau (pluie – grise – forage) dans son portefeuille ce qui représente 18% de sa surface totale. Chaque projet de construction / rénovation que Befimmo développe intègre une réflexion systématique sur la mise en place de tels dispositifs conformément à la matrice de qualité de Befimmo. En 2018 ce sont une dizaine de projets qui ont été étudiés dont certains sont déjà en cours d'exécution.

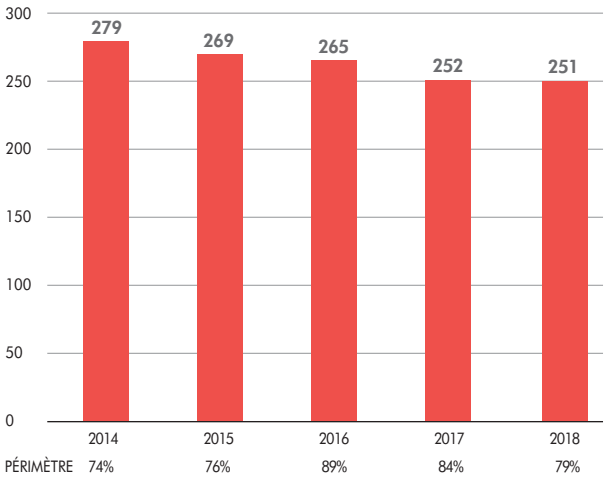
Befimmo maintient par ailleurs comme objectif de réduire la consommation d'eau de son portefeuille de 15% par rapport à 2016 d'ici à 2030. Elle veillera à poursuivre le suivi des consommations, à remplacer le matériel obsolète par du matériel performant et à sensibiliser les utilisateurs et sociétés de maintenance.

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

Les consommations spécifiques (litres/m²) de 2018 sont en baisse de 5% par rapport à 2016, passant de 265 l/m² à 251 l/m². Cette diminution s'explique en partie par une sensibilisation des locataires de certains sites gros consommateurs.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques d'eau du portefeuille sont publiés sur le site internet de Befimmo[1].

CONSOMMATION D'EAU (L/M²)[2]



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

MATÉRIAUX ET CIRCULARITÉ

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

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

FLUX ENTRANTS - ACHATS RESPONSABLES

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

Afin d'inclure de manière cohérente les critères environnementaux à travers toutes démarches d'achat, Befimmo a revu en 2017 ses critères d'exigences techniques minimums qu'elle a intégrés dans une matrice de qualité. Consolidée dans une base de données, elle sert de référence qualité des immeubles Befimmo. Cette matrice est inspirée de référents pertinents comme BREEAM et est le fruit d'une collaboration entre les différents pôles immobiliers de Befimmo (Commercial Management, Environnemental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development, Project Management). Elle permet que les exigences techniques en termes de design, exploitation, confort & bien-être garantissent également la performance énergétique et minimise l'impact environnemental des matériaux.

FLUX SORTANTS - GESTION DES DÉCHETS

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

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

DÉCHETS DE CHANTIER (EN TONNES)

	2018		2017		2016		2015	
Total	**50 461,9**	**100%**	**9 565,0**	**100%**	**1 640,3**	**100%**	**5 946,5**	**100%**
Dont recyclés	50 168,0	99,4%	9 194,1	96,0%	1 554,0	94,8%	4 840,5	81,4%
Dont réutilisés	41,0	0,1%	17,0	0,2%	36,0	2,2%	17,0	0,3%
Dont compostés	-	0,0%	2,0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Dont incinérés	215,0	0,4%	348,0	3,6%	45,3	2,8%	702,8	11,8%
Dont enfouis ou mis en décharge	38,0	0,1%	24,0	0,2%	4,0	0,3%	383,0	6,5%

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

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

Cette réutilisation est actuellement organisée en campagnes de démontage de matériaux de construction susceptibles de pouvoir être réutilisés pour d'autres chantiers. Sa collaboration avec l'ASBL Rotor a notamment permis la récupération de plus de 156 tonnes de matériaux depuis 2013 sur un total de 11 chantiers.

Afin de diminuer le volume de déchets et d'améliorer le taux de réutilisation de matériaux, Befimmo anticipe également le démontage dès la conception de l'immeuble et s'inscrit dans une logique d'économie circulaire pour ses chantiers. Afin de quantifier les impacts sociétales globaux de ses choix constructif, elle invite dorénavant systématiquement ses architecte à utiliser l'outil Totem[3]. Cet outil développé par les pouvoirs publics belges permettra à terme de mesurer et de comparer l'impact sociétal global de ces différents scénarios de construction ou de rénovation.

3. www.totem-building.be

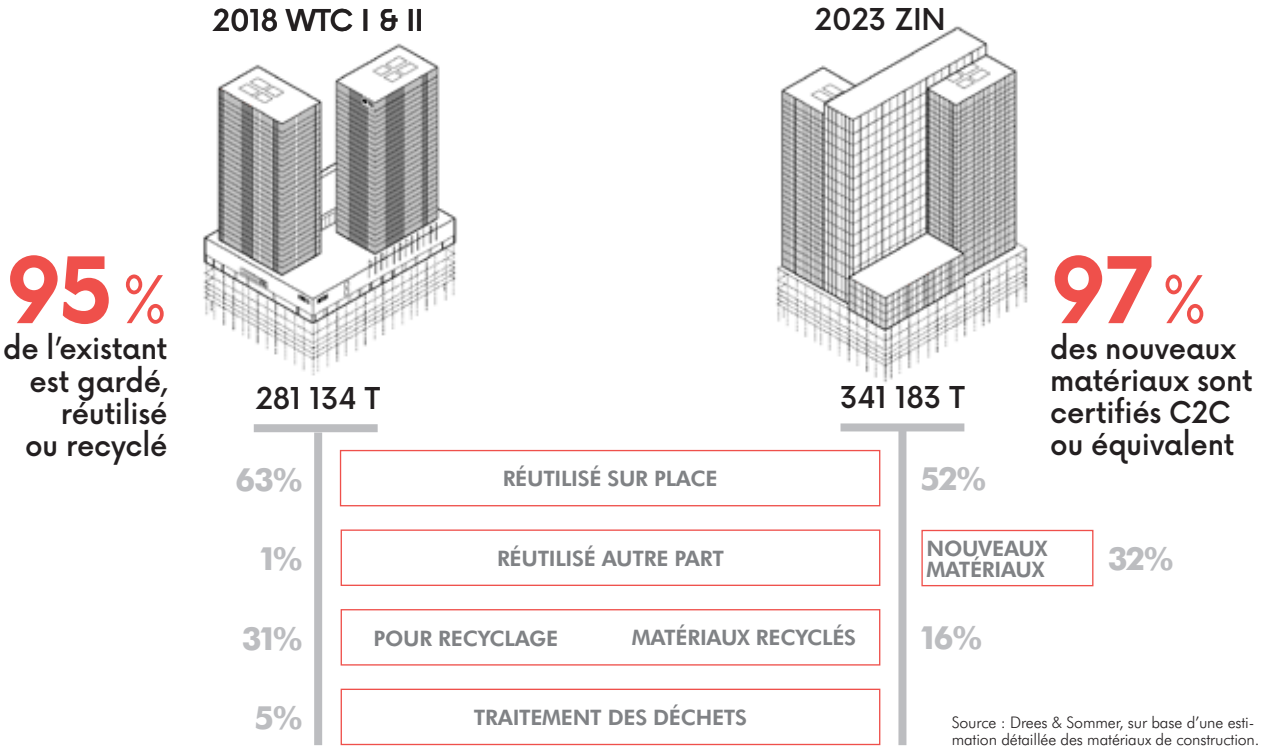
BÂTIMENT ZIN : EXEMPLE DE CIRCULARITÉ

Dans le cadre du projet ZIN, un accent particulier a été apporté à la circularité, selon ce que Befimmo a appelé l'approche des 4R :

- REUSE : Réutilisation maximale de matériaux sur place ou sur d'autres projets
- REVIVE : Amélioration de la structure existante et de son environnement
- RECYCLE : Lorsqu'on ne peut réutiliser, transformer assurer d'autres applications
- RETHINK : Conception écologique et utilisation de matériaux Cradle-to-Cradle (C2C)[1]

Le résultat de cette approche est illustré dans le schéma ci-dessous ainsi que dans la vidéo disponible sur le site (https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/zin).

Ce projet fut l'occasion d'inviter les fournisseurs de matériaux à s'engager dans une démarche de certification C2C. Le résultat de cette approche proactive lui permet de garantir une rénovation exemplaire, composée quasi exclusivement d'éléments émanant de la récupération, du recyclage ou d'une conception C2C.



Source : Drees & Sommer, sur base d'une estimation détaillée des matériaux de construction.

GESTION DES DÉCHETS D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION

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

DÉCHETS D'EXPLOITATION (EN TONNES)

	2018		2017		2016		2015	
Total	**2 040,0**	**100%**	**2121,0**	**100%**	**1 644,4**	**100%**	**2 702,7**	**100%**
Dont recyclés	1 016,0	49,8%	1 215,9	58,1%	873,0	53,1%	1 540,5	57,0%
Dont réutilisés	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Dont compostés	-	0,0%	-	0,0%	4,7	0,3%	-	0,0%
Dont incinérés	1 016,0	49,8%	905,0	42,7%	766,7	46,6%	1 162,2	43,0%
Dont enfouis ou mis en décharge	8,0	0,4%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

1. Cradle-to-Cradle (C2C) est une partie de l'écoconception mais aussi un concept d'éthique environnementale ou de philosophie de la production industrielle qui intègre, à tous les niveaux, de la conception, de la production et de la réutilisation du produit, une exigence écologique dont le principe est zéro pollution et 100 % de réutilisation en fin de vie.

L'évolution négative du taux de recyclage (de 58% en 2017 à 50% en 2018) résulte notamment de l'impact important des travaux de déménagement de grands locataires quittant le portefeuille.

En 2019 Befimmo continuera à être proactive dans la récupération de matériaux et mobilier pour l'ensemble de ses chantiers et lors de départs de locataires. Son ambition est de retrouver et maintenir un taux de recyclage élevé.

CERTIFICATION[2] ET CONFORMITÉ

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

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

Dans une optique d'amélioration continue, des audits internes et externes du système de management (SME) ont été réalisés durant l'année 2018. Ces derniers ont mené à la mise en place de mesures d'amélioration du SME essentiellement axées sur la simplification du système.

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

La méthodologie BREEAM clarifie de deux façons les performances durables :

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

Fiche online « Certification & Conformité environnementale »

? Glossaire

IMMEUBLES EN TRAVAUX

	DESIGN		POST CONSTRUCTION	
RATING	SURFACE	# IMMEUBLES	SURFACE	# IMMEUBLES
Outstanding	53 500	1	-	-
Excellent	85 489	5	47 889	3
Very Good	21 834	4	59 434	6
Good	4 623	1	4 623	1
Total	165 446	11	111 946	10

IMMEUBLES EN EXPLOITATION

	IN-USE ASSET		IN-USE MANAGEMENT	
RATING	SURFACE	# IMMEUBLES	SURFACE	# IMMEUBLES
Very Good	12 517	5	85 859	3
Good	438 580	56	30 583	2
Pass	15 012	2	302 338	49
Acceptable	-	-	22 524	6
Non certifié	434 438	50	459 242	53
Total	900 547	113	900 547	113

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

Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

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

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 31 décembre 2018.

CONTEXTE

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Befimmo a fait procéder au 31 décembre 2018 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise d'une partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo tandis que les services d'évaluation de Cushman and Wakefield ont été mandatés pour l'expertise d'une autre partie du portefeuille Befimmo et Fedimmo. La partie expertisée par Jones Lang LaSalle est la partie louée selon des baux multiples à court terme principalement à Bruxelles et son hinterland. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

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

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

OPINION

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

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m^2.

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

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

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

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

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état

structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficience (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

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

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2018 s'élève à € 2.722.210.000 (DEUX MILLIARDS SEPT CENT VINGT-DEUX MILLIONS DEUX CENT DIX MILLE EUROS); ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par les services d'évaluation de Cushman and Wakefield.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2018 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à € 2.655.324.390 (DEUX MILLIARDS SIX CENT CINQUANTE-CINQ MILLIONS TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT NONANTE EUROS); ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par les services d'évaluation de Cushman and Wakefield.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 5,98% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,29% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,50%.

A ce jour, la moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de ± 11,48% à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille des immeubles disponibles à la location.

Le patrimoine est réparti comme suit :

BUREAUX	JUSTE VALEUR EN MILLIONS €	EN %
Immeubles disponibles à la location	**2 455,8**	**92,5%**
Bruxelles CBD et assimilé	1 440,6	54,3%
Bruxelles décentralisé	81,7	3,1%
Bruxelles périphérie	116,5	4,4%
Wallonie	220,2	8,3%
Flandre	474,3	17,9%
Luxembourg ville	122,6	4,6%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	**199,5**	**7,5%**
Immeubles détenus en vue de la vente	**0,0**	**0,0%**
Total	2 655,3	100,0%

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

Bruxelles, le 12 février 2019

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

THE ART OF SUPPORTING NEW MOBILITY SOLUTIONS

PHILIPPE LEFRANCQ, CO-FONDATEUR ET PARTENAIRE D'AHOOGA, GESTIONNAIRE DES MOBILITY HUBS

Avec Befimmo, nous proposons un service de mobilité sur site : concrètement, au pied de certains bâtiments de bureaux, les travailleurs peuvent bénéficier de conseils, essais, achat, leasing et maintenance pour nos vélos pliables électriques. Aller à leur rencontre sur leur lieu de travail, c'est leur donner le goût d'utiliser le vélo pour certains trajets. Befimmo et nous-mêmes sommes convaincus que la manière dont on (sur) utilise la voiture aujourd'hui n'est pas tenable pour une mobilité durable.

LA VOITURE, QU'ELLE SOIT ELECTRIQUE OU NON, EST BIEN PRATIQUE MAIS N'EST PAS LE MEILLEUR CHOIX POUR TOUS LES TYPES DE DEPLACEMENTS. LE VELO EST UNE VRAIE SOLUTION DE MOBILITE ALTERNATIVE.

RAPPORT FINANCIER

INVESTOR DAY 2018

Résultats financiers

VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.443,2 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit à 56,42 € par action, par rapport à 56,63 € par action au 31 décembre 2017.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

	EN € PAR ACTION	EN MILLIONS €	NOMBRE D'ACTIONS
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2017	**56,63**	**1 448,5**	**25 579 214**
Solde de dividende de l'exercice 2017		-22,0	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		0,1	
Acompte sur dividende de l'exercice 2018		-66,3	
Résultat net au 31 décembre 2018		82,8	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2018	**56,42**	**1 443,2**	**25 579 214**

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
Résultat locatif net	143 566	142 431
Résultat locatif net hors lissage	*143 119*	*141 172*
Lissage des gratuités/concessions	*447*	*1 260*
Charges immobilières nettes[1]	-13 588	-11 932
Résultat d'exploitation des immeubles	**129 978**	**130 499**
Frais généraux	-14 282	-12 199
Autres revenus et charges d'exploitation	-447	-1 252
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**115 249**	**117 048**
Marge opérationnelle[1]	***80,3%***	***82,2%***
Résultat sur vente d'immeubles de placement	343	21 798
Résultat immobilier net[1]	**115 592**	**138 846**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)[1]	-20 545	-19 750
Impôts des sociétés	-566	-1 642
Impôts différés	-219	-
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers[1]	**94 263**	**117 455**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 514	13 429
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 901	5 186
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	**-11 415**	**18 615**
Résultat net	82 847	136 070
EPRA earnings	94 139	95 657
Résultat net (en € par action)	**3,24**	**5,32**
EPRA earnings (en € par action)	**3,68**	**3,74**

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

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE DE LA SOCIÉTÉ

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2018 principalement suite à l'entrée en portefeuille de l'Arts 56 et la prise de participation dans Silversquare Holding SA, qui a fait l'objet d'une consolidation par mise en équivalence. En 2017, il a également évolué principalement suite à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode et au remembrement dans sa quasi-totalité de la propriété des tours 1 et 2 du WTC.

ANALYSE DU RÉSULTAT NET

Le compte de résultats consolidé synthétique reprend les données publiées au 31 décembre 2018. L'analyse des résultats est basée sur une comparaison avec les données au 31 décembre 2017.

Le **Résultat locatif net** est supérieur à l'année passée (+0,8%). Les impacts de la fin du bail de la Vlaamse Gemeenschap dans l'immeuble Noord Building, de Starwood dans l'immeuble Brederode Corner et de la cession par emphytéose du complexe Brederode sont compensés par l'entrée en portefeuille de l'immeuble Arts 56, les nouvelles locations et l'indexation. Le résultat locatif net « Like-for-Like »[1] est en hausse de 2,87% par rapport à la même période de l'année passée.

Les **Charges immobilières nettes** passent de 11,9 millions € à 13,6 millions €. Cette augmentation est la résultante de différents éléments non-récurrents en 2017 et en 2018 (indemnité de départ, commissions d'agent, récupération de fonds de réserve et d'impôts) et de l'augmentation des frais liés aux projets et le renfort des équipes.

Les **Frais généraux** s'établissent à 14,3 millions € par rapport à 12,2 millions € en 2017. Cette évolution s'explique principalement par le renforcement de l'informatique et par les frais de conseils juridiques et fiscaux.

Le **Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 115,2 millions € à fin décembre (-1,5%).

Le **Résultat sur vente d'immeubles de placement** (0,3 million €) tient compte de la cession de l'immeuble Harelbeke (du portefeuille de Fedimmo). Au 31 décembre 2017, le résultat sur vente d'immeubles de placement de 21,8 millions € résultait principalement de la plus-value réalisée suite à l'octroi de l'emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode.

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

Le **Résultat financier** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) est en augmentation de 4% et s'établit à 20,6 millions €. L'impact de l'augmentation de l'endettement de près de 10% est en grande partie compensé par la baisse du coût moyen de financement (2,01%) et par l'activation des intérêts liés aux projets de développement.

Au 31 décembre 2018, le **Résultat net** s'établit à 82,8 millions € par rapport à 136,1 millions € au 31 décembre 2017. La variation de la juste valeur des immeubles de placement (hors acquisitions, désinvestissement et investissements) s'élève à -5,5 millions €, soit une variation de -0,21% de la valeur. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'établit à -5,9 millions €, par rapport à +5,2 millions € un an auparavant. Cette évolution est liée à la baisse des taux constatée fin 2018.

L'**EPRA earnings** s'établit à 94,1 millions € au 31 décembre 2018, en légère baisse (-1,6%) par rapport à l'an passé. Le nombre d'actions étant constant sur les deux périodes, l'EPRA earnings par action est également en légère baisse et s'établit à 3,68 € par rapport à 3,74 € l'année passée.

Le **Résultat net par action** s'établit à 3,24 €.

ANALYSE DU BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

EN MILLIONS €	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 655,3	2 494,4
Autres actifs	79,8[2]	64,8
Total actifs	**2 735,1**	**2 559,1**
Capitaux propres	1 443,2	1 448,5
Dettes financières	1 178,5	1 002,1
non courant	735,5	484,3
courant[3]	443,0	517,8
Autres dettes	113,4	108,5
Total capitaux propres & passifs	**2 735,1**	**2 559,1**
LTV	43,62%	39,61%

COMMENTAIRE SUR LE BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

Au 31 décembre 2018, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 97,1% d'immeubles de placement à leur juste valeur sur base d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40.

Les autres actifs sont principalement constitués d'un goodwill constaté lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 (14,2 millions €), d'instruments de couverture (27,3 millions €) et de créances commerciales (21,5 millions €).

Les sources de financement sont constituées, à hauteur de 52,8%, de fonds propres. Les dettes financières non courantes correspondent pour 297,3 millions € à des dettes bancaires, 357,0 millions € à un ensemble de placements privés européens et pour l'équivalent de 77,7 millions € (à sa juste valeur) à la partie long terme d'un placement privé réalisé aux États-Unis d'Amérique (USPP).

Les dettes financières courantes sont principalement constituées de la partie court terme d'un placement privé réalisé aux États-Unis d'Amérique (USPP, pour 89,8 millions €) et de billets de trésorerie à court terme (pour 339,5 millions €), pour lesquels la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an pour assurer le back-up.

Les autres dettes sont principalement constituées d'instruments de couvertures (24,0 millions €), de dettes commerciales et autres dettes courantes (54,3 millions € ; fournisseurs, acomptes reçus et précomptes et taxes) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 22,9 millions €).

2. Les chiffres au 31 décembre 2018 comprennent la participation dans Silversquare.
3. Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Structure financière et politique de couverture

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

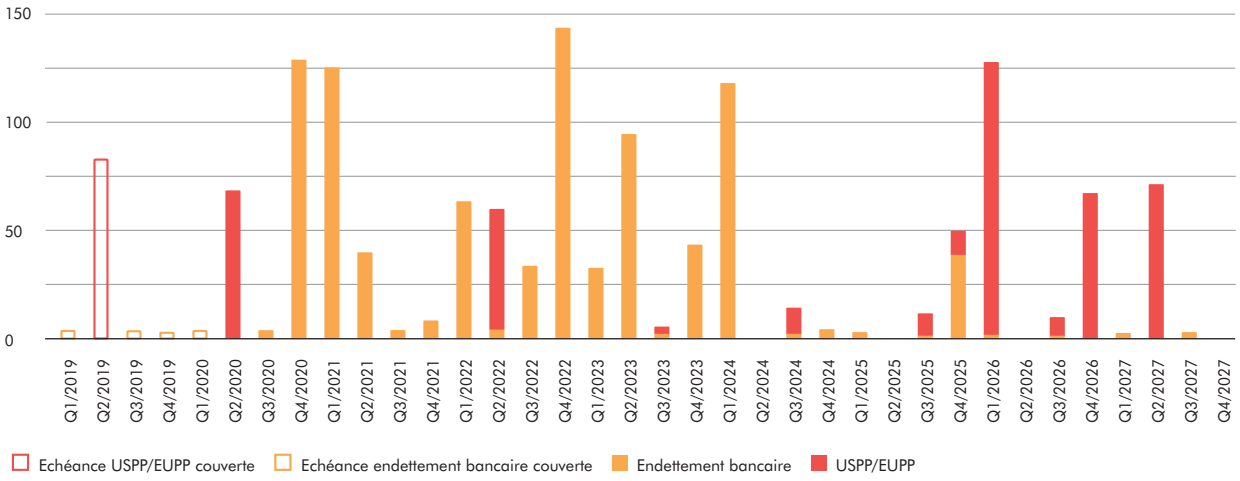
FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice Befimmo a réalisé les opérations de financement suivantes :

- réalisation de deux placements privés de dette à taux fixe pour un montant total de 191,5 millions € sur 8 ans ;
- renégociation et prolongation de financements bancaires pour un montant de 62,5 millions € sur une durée de 5 ans et de 40 millions € pour une nouvelle durée de 7 ans ;
- renégociation d'une ligne de financement à durée indéterminée (sujette à préavis de 23 mois) de 50 millions € ;
- mise en place de deux nouvelle lignes de financement de 40 millions € pour une durée de 5 ans et de 18 millions € pour une durée de 4 ans ;
- annulation anticipative d'une ligne bancaire échéant en 2019 pour un montant de 75 millions €.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre de 2020.

ÉCHÉANCES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS PAR TRIMESTRE (EN MILLIONS €)

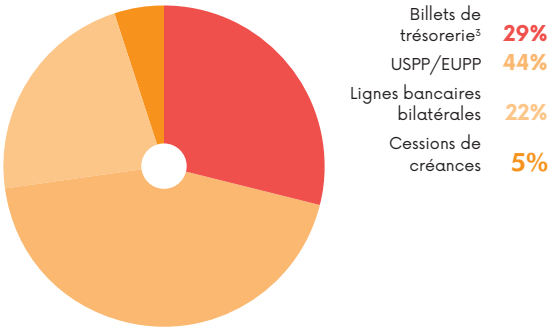


PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2018, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.422,4 millions € (dont 64,3% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.158,8 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 45,76%[1] (par rapport à 41,62% au 31 décembre 2017) ;
- un ratio LTV de 43,62%[2] (par rapport à 39,61% au 31 décembre 2017) ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 4,84 années (par rapport à 4,73 années au 31 décembre 2017) ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 85,0% du total de la dette ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,01% sur l'année, se comparant à 2,08% pour l'exercice 2017.

RÉPARTITION DE L'ENDETTEMENT



L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 16 mai 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 maximum de 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2018, pour des émissions à court terme à concurrence de 339,5 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 51,25 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dettes.

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

COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT ET DE CHANGE

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

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP, de SWAPTIONS et de COLLAR[1], ainsi que (ii) du risque de cours de change sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention de Cross Currency Swaps.

Dans le cadre de sa politique de couverture, Befimmo a restructuré, au cours de l'exercice, une série d'IRS et prolongé ainsi la duration de son portefeuille d'instruments de couverture. Les restructurations ont été réalisées sur un montant notionnel total de 200 millions € permettant ainsi de créer une première base de couverture sur les exercices 2027 et 2028. Elle a également mis en place un nouvel IRS payeur de 50 millions € pour une durée de 10 années et un Swaption de 30 millions € permettant ou obligeant de rentrer dans un IRS payeur.

De plus, suite au placement privé de dette réalisé en mars 2018, et dans l'optique de ne pas figer un taux d'intérêt fixe sur un notionnel trop important à un moment défini, Befimmo a conclu un SWAP d'émission sur la moitié du montant levé. Dans ce même cadre, elle a également annulé deux instruments de couverture à court terme afin de maintenir un ratio de couverture équivalent à court terme (deux IRS portant sur un notionnel total de 50 millions €).

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 92,7%[2] au 31 décembre 2018. Le ratio de couverture reste supérieur à 70% jusqu'au deuxième trimestre de 2020 inclus et supérieur à 50% jusqu'au premier trimestre de 2023 inclus.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE COUVERTURE ET DES FINANCEMENTS À TAUX FIXES EXISTANTS

MOYENNE ANNUELLE		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAP	Notionnel (en millions €)	90	47	20	0	-	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,78%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	20	20	0	-	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	957	945	908	870	812	745	676	541	343	77
	Taux moyen[3] (en %)	1,00%	1,02%	1,02%	0,98%	0,93%	0,89%	0,97%	0,97%	1,05%	0,99%

1. La souscription de COLLAR permet de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).
2. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale.
3. Taux fixe moyen hors marge de crédit, y compris des options sur swap (SWAPTIONS) considérées au taux plafond.

INVESTOR DAY 2018

Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 82.847.295,28€.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2017 de 150.243.133,56 € et du résultat net de l'exercice, le résultat à affecter s'élève à 233.090.428,84€.

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

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

1. d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2018, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, les affectations aux réserves réglementaires ;
2. de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 3,45 € brut par action. Ce dividende serait constitué d'une part, de l'acompte sur dividende de 66.250.164,26 €, soit 1,8130 € net[1] par action, décrété le 24 octobre 2018, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 21.998.124,04 €, soit 0,6020 € net[1] par action, payable par détachement du coupon n°37 ;
3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant 155.332.535,59 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2018 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 24 octobre 2018 et le solde de dividende visé ci-avant) est conforme à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution, diminuée de la réduction nette de l'endettement de la Société au cours de l'exercice, tel qu'il ressort des comptes statutaires.

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings) de 2018 s'établit à 93,75%, par rapport à 92,25% en 2017.

1. Tenant compte du précompte mobilier de 30%.

RÉSULTAT À AFFECTER, PROPOSITION D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

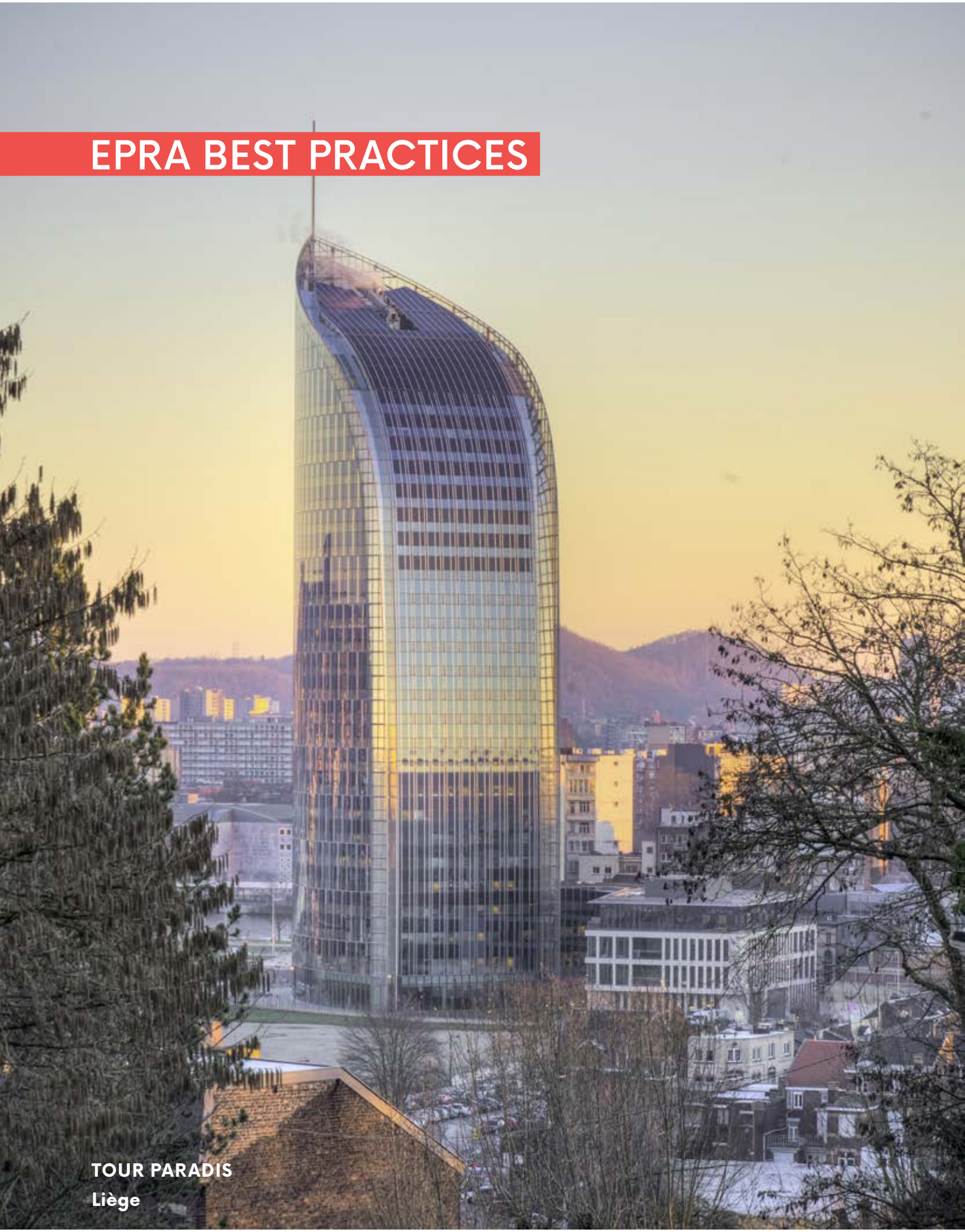
EN €	
A. Résultat net	**82 847 295,28**
B. Transfert aux/des réserves (±)	**5 400 993,02**
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	2 934 120,57
- Exercice comptable	2 934 120,57
- Exercices antérieurs	
- Réalisation de biens immobiliers	
II. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	3 398 675,08
VI. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (±)	4 157 599,41
- Exercice comptable	4 157 599,41
- Exercices antérieurs	
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	-5 089 402,04
C. Rémunération du capital	**-88 248 288,30**
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en décembre 2018	-66 250 164,26
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019)[2]	-21 998 124,04
D. Rémunération du capital autre que C	**0,00**

TABLEAU EXPLICATIF DU RÉSULTAT STATUTAIRE DE L'EXERCICE 2018[3]

EN €	
Résultat à reporter au 31 décembre 2016	**115 763 597,56**
Résultat de l'exercice 2017	136 079 033,98
Résultat à affecter au 31 décembre 2017	**251 842 631,54**
Acompte sur le dividende de l'exercice 2017	-66 250 164,26
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-13 351 209,69
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2017[4]	-21 998 124,04
Résultat à reporter au 31 décembre 2017	**150 243 133,56**
Résultat de l'exercice 2018	82 847 295,28
Résultat à affecter au 31 décembre 2018	**233 090 428,84**
Acompte sur le dividende de l'exercice 2018	-66 250 164,26
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	10 490 395,06
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2018[4]	-21 998 124,04
Résultat à reporter au 31 décembre 2018	**155 332 535,59**

2. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019.
3. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires, pages 204 à 206 des états financiers.
4. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019.

EPRA BEST PRACTICES



TOUR PARADIS
Liège

L'European Public Real Estate Association (« EPRA ») publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance[1] applicables aux sociétés immobilières cotées. Befimmo s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

Le Commissaire a vérifié que les ratios EPRA étaient calculés conformément aux définitions et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

Befimmo s'inscrit également dans la tendance de standardisation du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA[2] dans son rapport « EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (3ème version - septembre 2017) ».

INDICATEURS DE PERFORMANCE – DÉFINITION ET UTILITÉ

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

1. Source: EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions sont écrites en anglais; la version en français est une traduction non officielle. En cas de contradiction, la version anglaise prévaudra.
2. Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.
3. Pour Befimmo, le revenu locatif brut annualisé, équivaut au loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.
4. Vu le fait que l'EPRA ne publie pas l'utilité de l'EPRA like-for-like, Befimmo l'a rédigée.

INDICATEURS DE PERFORMANCE - APERÇU DES CHIFFRES CLÉS

	INDICATEURS EPRA		31.12.2018	31.12.2017
(1)	EPRA earnings	en milliers € en €/action	94 139 3,68	95 657 3,74
(2)	EPRA NAV	en milliers € en €/action	1 458 489 57,02	1 458 774 57,03
(3)	EPRA NNNAV	en milliers € en €/action	1 430 736 55,93	1 441 415 56,35
(4)	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	en %	5,69%	5,82%
	(ii) EPRA Topped-up NIY	en %	5,87%	5,97%
(5)	EPRA Vacancy rate	en %	4,28%	5,43%
(6)	EPRA Cost ratio	Charges sur vides inclues Charges sur vides exclues	19,69%[1] 17,80%[1]	17,36%[1] 15,77%[1]
(7)	EPRA Like-for-Like	en %	2,41%	2,82%

TABLEAU 1 - EPRA EARNINGS

EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net IFRS	**82 847**	**136 070**
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	**11 292**	**-40 413**
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	5 514	-13 429
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-343	-21 798
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	5 901	-5 186
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	219	-
EPRA earnings	94 139	95 657
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,74

TABLEAUX 2 ET 3 - EPRA NAV & NNNAV

EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
Valeur intrinsèque	**1 443 214**	**1 448 504**
Valeur intrinsèque (en € par action)	**56,42**	**56,63**
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	115	127
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	14 941	10 143
V. a. Impôt différé	219	-
EPRA NAV	1 458 489	1 458 774
EPRA NAV (en € par action)	57,02	57,03
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-14 941	-10 143
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	-12 593	-7 216
III. Impôt différé	-219	-
EPRA NNNAV	1 430 736	1 441 415
EPRA NNNAV (en € par action)	55,93	56,35

TABLEAU 4 - EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) & TOPPED-UP NIY

(EN MILLIERS €)	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 655 324	2 494 360
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-199 512	-148 482
Immeubles détenus en vue de la vente		-
Immeubles disponibles à la location	2 455 813	2 345 878
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	61 777	59 382
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	**2 517 590**	**2 405 260**
Revenus locatifs bruts annualisés	147 928	145 644
À exclure :		
Charges immobilières[2]	-4 685	-5 567
Revenus locatifs nets annualisés (A)	**143 243**	**140 077**
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	2 710	2 362
- Loyer futur relatif aux contrats signés	1 899	1 266
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	**147 852**	**143 706**
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,69%	5,82%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,87%	5,97%

TABLEAU 5 - EPRA VACANCY RATE

EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 994	7 680
Valeur locative estimée (VLE) (B)	140 145	141 561
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	4,28%	5,43%

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 69 et 70 du Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.
2. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

TABLEAUX 6 - EPRA COST RATIO

EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	**-28 371**	**-24 852**
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 501	-729
Charges immobilières nettes	-13 588	-11 932
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-14 282	-12 199
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 447	-1 252
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	447	1 260
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-
EPRA costs (charges directes sur vides inclues) (A)	**-28 371**	**-24 852**
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 723	2 270
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	**-25 648**	**-22 583**
I. (+) Revenus locatifs	144 067	143 161
Revenu locatif brut (C)	**144 067**	**143 161**
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides inclues) (A/C)	19,69%[1]	17,36%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	17,80%[1]	15,77%

TABLEAU 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH

SECTEUR					31.12.2018
EN MILLIERS €	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DEVELOPPEMENT[2]
Bruxelles CBD et assimilé	77 618	5 093	-10		1 342
Bruxelles décentralisé	3 620				
Bruxelles périphérie	6 483				
Wallonie	9 506	156	0		-9
Flandre	28 944		191		-12
Luxembourg ville	5 112				
Total	131 282	5 249	181	0	1 321
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS					
Revenus locatifs net relatifs aux :					
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)					
- Elément non récurrent : restitution fonds de réserve					
Autres charges immobilières					
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS					

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 69 et 70 du Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.
2. Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.
3. Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

	31.12.2017						ÉVOLUTION
REVENUS LOCATIFS NETS TOTAUX[3]	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DEVELOPPEMENT[2]	REVENUS LOCATIFS NETS TOTAUX[2]	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES
84 043	76 110	77	716		6 818	83 721	1,98%
3 620	3 538					3 538	2,30%
6 483	6 247					6 247	3,79%
9 652	9 918		18		10	9 947	-4,16%
29 122	28 015		273		-23	28 266	3,31%
5 112	4 367					4 367	17,07%
138 033	128 195	77	1 008	0	6 805	136 085	2,41%
-12						-10	
602						1 489	
-8 645						**-7 065**	
129 978						**130 499**	

TABLEAU 8 - INVESTMENT PROPERTY RENTAL DATA

SECTEUR	REVENUS LOCATIFS BRUTS EN MILLIERS €	REVENUS LOCATIFS NETS EN MILLIERS €
Bruxelles CBD et assimilé	83 048	82 078
Bruxelles décentralisé	5 410	3 620
Bruxelles périphérie	8 673	6 483
Wallonie	10 042	9 661
Flandre	29 790	28 944
Luxembourg ville	5 186	5 112
Total des immeubles disponibles à la location	142 150	135 898
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS		
Revenus locatifs net relatifs aux :		
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)		-12
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	66	82
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois	1 350	1 954
- Autres charges immobilières		**-7 944**[1]
Total	143 566[2]	129 978[3]

TABLEAU 9 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALUATION DATA

SECTEUR	JUSTE VALEUR 31.12.2018 EN MILLIERS €	JUSTE VALEUR 31.12.2017 EN MILLIERS €	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2018[4] EN MILLIERS €	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2017[4] EN MILLIERS €	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2018 EN %	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2017 EN %
Bruxelles CBD et assimilé	1 440 556	1 327 651	18 539	5 794	1,28	0,43
Bruxelles décentralisé	81 668	87 027	-11 361	-5 041	-12,21	-5,48
Bruxelles périphérie	116 546	137 814	-28 977	-13 321	-19,91	-8,81
Wallonie	220 186	195 792	6 806	2 559	3,47	1,32
Flandre	474 300	487 678	-13 287	-3 774	-2,72	-0,77
Luxembourg ville	122 556	109 916	12 478	10 697	11,34	10,78
Total des immeubles disponibles à la location	2 455 813	2 345 878	-15 802	-3 087	-0,64	-0,13
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS						
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	*199 512*	*148 482*	*10 288*	*16 523*	*5,58*	*10,70*
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	**2 655 324**	**2 494 360**	**-5 514**	**13 436**	**-0,21**	**0,54**

1. Incluant les éléments non-récurrents.
2. Le total des « Revenus locatifs bruts » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
3. Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
4. Hors acquisitions, investissements et désinvestissements.
5. Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers.

SURFACES LOCATIVES EN M²	LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS EN MILLIERS €	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) SUR LES SURFACES VIDES EN MILLIERS €	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) EN MILLIERS €	TAUX DE VACANCE 31.12.2018 EN %	TAUX DE VACANCE 31.12.2017 EN %
379 087	87 887	2 064	77 397	2,67	4,45
39 319	6 435	828	7 056	11,74	17,15
101 989	9 451	2 725	12 655	21,54	20,67
71 073	10 842	-	9 955	-	-
229 488	30 490	270	27 539	0,98	0,91
12 247	5 509	106	5 544	1,92	1,79
833 204	151	5 994	140 145	4,28	5,43

EPRA NET INITIAL YIELD 31.12.2018 EN %	EPRA NET INITIAL YIELD 31.12.2017 EN %	RÉVERSION 31.12.2018 EN %	RÉVERSION 31.12.2017 EN %	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE 31.12.2018 EN ANNÉES	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE[5] 31.12.2017 EN ANNÉES	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À L'ÉCHÉANCE FINALE 31.12.2018 EN ANNÉES	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À L'ÉCHÉANCE FINALE[5] 31.12.2017 EN ANNÉES
5,88	6,36	-15,34%	-13,12%	6,11	6,59	6,58	7,01
4,38	3,99	-3,62%	-4,59%	4,01	4,79	4,65	5,23
6,11	4,55	2,76%	1,97%	2,77	2,63	5,04	5,19
4,61	5,05	-8,19%	-6,72%	17,52	18,03	17,52	18,03
6,08	5,76	-10,47%	-10,30%	7,99	8,81	8,06	8,84
4,36	4,05	-2,10%	-1,95%	4,60	2,14	7,60	5,84
5,69	5,82	-11,48%	-9,73%	6,96	7,31	7,52	7,88

TABLEAU 10 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

SECTEUR	ÉCHÉANCE FINALE				
	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2018 EN ANNÉES	LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE EN MILLIERS €			
	ÉCHÉANCE FINALE	EN 2018	EN 2019	EN 2020-2022	ÀPD 2023
Bruxelles CBD et assimilé	6,58	15 409	1 479	17 370	53 594
Bruxelles décentralisé	4,65	0	308	3 106	2 996
Bruxelles périphérie	5,04	30	995	2 996	5 429
Wallonie	17,52	0	0	567	10 275
Flandre	8,06	0	344	4 678	25 407
Luxembourg ville	7,60	0	64	45	5 406
Total des immeubles disponibles à la location	7,52	15 439	3 191	28 762	103 107

SECTEUR	PROCHAINE ÉCHÉANCE				
	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2018 EN ANNÉES	LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE EN MILLIERS €			
	1ÈRE ÉCHÉANCE	EN 2018	EN 2019	EN 2020-2022	ÀPD 2023
Bruxelles CBD et assimilé	6,11	15 409	3 664	22 137	46 642
Bruxelles décentralisé	4,01	0	400	3 357	2 653
Bruxelles périphérie	2,77	30	1 841	5 756	1 824
Wallonie	17,52	0	0	567	10 275
Flandre	7,99	0	363	4 817	25 248
Luxembourg ville	4,60	0	64	2 920	2 530
Total des immeubles disponibles à la location	6,96	15 439	6 333	39 555	89 173

TABLEAU 11 - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION[1]

	COÛT ACTUEL EN MILLIONS €	COÛT FUTUR ESTIMÉ EN MILLIONS €	INTÉRÊTS INTERCALAIRES À CAPITALISER EN MILLIONS €	COÛT TOTAL ESTIMÉ (HORS FONCIER) EN MILLIONS €
Brederode Corner	4,4	16	0,3	20
Quatuor	21,9	131,6	3,6	157
Paradis Express	4,3	76,2	1,5	82[2]
ZIN	14,6	346,1	14,3	375
WTC 4	19,4	-	-	-[3]
Total	64,5	569,7	19,7	637
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Juste valeur des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS AVANT travaux	104			
Difference entre la juste valeur au 31 décembre 2018 et [la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux]	31			
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS	**200**			

1. Ce tableau reprend les projets qui sont reclassés dans la rubrique «Immeubles en construction ou en développement pour compte propres, destinés à être disponibles à la location» et pour lesquels des dépenses ont déjà été faites. Le projet Eupen n'est pas repris dans la rubrique «Immeubles en construction ou en développement pour compte propres, destinés à être disponibles à la location» car la première phase (phase principale) a déjà été finalisée et le premier bail a déjà commencé.
2. Coût de construction « All-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).
3. Montant en fonction de la commercialisation.
4. Après la clôture de l'exercice 2018, 70.000 m² de bureaux du projet ZIN ont été préloué à la Vlaamse overheid. Pour plus d'informations, veuillez consulter la page 38 du présent Rapport.

ÉCHÉANCE FINALE			
VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE EN MILLIERS €			
EN 2018	EN 2019	EN 2020-2022	ÀPD 2023
10 135	1 468	14 691	47 459
0	288	2 645	3 088
0	770	2 902	5 972
0	0	440	9 515
0	228	3 941	23 002
0	313	42	5 035
10 135	3 066	24 661	94 071

PROCHAINE ÉCHÉANCE			
VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE EN MILLIERS €			
EN 2018	EN 2019	EN 2020-2022	ÀPD 2023
10 135	3 769	19 164	40 685
0	374	2 925	2 722
0	1 789	5 876	1 980
0	0	440	9 515
0	248	4 071	22 852
0	313	2 854	2 224
10 135	6 493	35 329	79 978

DATE DE FINALISATION PRÉVUE	SURFACES LOCATIVES EN M²	% LOUÉ
Q1 2020	7 000 m²	100%
2020	60 000 m²	30%
2021	35 000 m²	À construire
2023	110 000 m²	À construire[4]
	53 500 m²	À construire
	-	-

TABLEAU 12 - RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

VÉRIFICATION EXTERNE	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESD INDICATOR CODE	DONNÉES 2017	DONNÉES 2018	PAGE(S) RFA 2018[1]
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
V	Elec-Abs non normalisées	302-1	65,55 GWh	62,51 GWh	59, 60
V	Elec-LfL non normalisées	302-1	58,8 GWh	60,67 GWh	59, 60
V	DH&C-Abs normalisées	302-1	1,96 GWh	2,55 GWh	59, 60
V	DH&C-LfL normalisées	302-1	0,96 GWh	2,55 GWh	59, 60
V	Fuels-Abs normalisées	302-1	66,22 GWh	65,39 GWh	59, 60
V	Fuels-LfL normalisées	302-1	60,4 GWh	62,60 GWh	59, 60
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	141,5 kWh/m²	142,32 kWh/m²	59, 60
V	GHG-Dir-Abs	305-1	11 737 t CO_2e	11 707 t CO_2e	58, 115
V	GHG-Indir-Abs	305-2	738 t CO_2e	326 t CO_2e	58
V	GHG-Dir-LfL	305-1	11 067 t CO_2e	10 726 t CO_2e	58, 115
V	GHG-Indir-LfL	305-2	721 t CO_2e	318 t CO_2e	58
V	GHG-Int	CRE3	14 CO_2/m²	14,1 kgCO_2/m²	58
V	Water-Abs	303-1	239 058 m³	237 893 m³	60
V	Water-LfL	303-1	188 582 m³	201 479 m³	60
V	Water-Int	CRE2	254,42 l/m²	251,34 l/m²	60
V	Waste-Abs[2]	306-2	Recyclé : 10 400 tonnes	Recyclé : 51 184tonnes	61, 62, 63
V			Réutilisé : 17 tonnes	Réutilisé : 41 tonnes	61, 62, 63
V			Composté : 2 tonnes	Composté : 0 tonnes	61, 62, 63
V			Incinéré : 1 221 tonnes	Incinéré : 1 231tonnes	61, 62, 63
V			Enfoui ou mis en décharge : 18 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 46 tonnes	61, 62, 63
V	Waste-LfL[2]	306-2	Recyclé : 1 709 tonnes	Recyclé : 1 118 tonnes	61, 62, 63
V			Réutilisé : 17 tonnes	Réutilisé : 0 tonnes	61, 62, 63
V			Composté : 2 tonnes	Composté : 0 tonnes	61, 62, 63
V			Incinéré : 997 tonnes	Incinéré : 852 tonnes	61, 62, 63
V			Enfoui ou mis en décharge : 6 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 8 tonnes	61, 62, 63
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM Design | Outstanding | 1 immeuble	BREEAM Design | Outstanding | 1 immeuble	63
V			BREEAM Design | Excellent | 5 immeubles	BREEAM Design | Excellent | 5 immeubles	63
V			BREEAM Design | Very Good | 6 immeubles	BREEAM Design | Very Good | 4 immeubles	63
V			BREEAM Design | Good | 1 immeuble	BREEAM Design | Good | 1 immeuble	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Very Good | 5 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) | Very Good | 5 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Good | 55 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) | Good | 56 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Pass | 5 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) | Pass | 2 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Asset) | Non certifié | 50 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) | Non certifié | 50 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Very Good | 3 immeubles	BREEAM In-Use (Management) | Very Good | 3 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Good | 2 immeubles	BREEAM In-Use (Management) | Good | 2 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Pass | 50 immeubles	BREEAM In-Use (Management) | Pass | 49 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Acceptable | 7 immeubles	BREEAM In-Use (Management) | Acceptable | 6 immeubles	63
V			BREEAM In-Use (Management) | Non certifié | 53 immeubles	BREEAM In-Use (Management) | Non certifié | 53 immeubles	63
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
V	Diversity-Emp M/F	405-1	52% (M) - 48% (F)	50% (M) - 50% (F)	106, 107
V	Diversity-Pay[3] [M/F]	405-2	5%	-1,03%	107
V	Emp-Training	404-1	36 heures/an	43 heures/an	107
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	107
V	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	15	8	107, 108
V	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	18,5%	9,3%	107
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	4	3	107, 108
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	4,9%	3,5%	107
V	H&S Emp - Lost day rate	403-2	0,1%	0,1%	111
V	H&S Emp - Injury rate	403-2	0,0%	0,0%	111
V	H&S Emp - Absentee rate	403-2	3,1%	3,6%	111
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	2,0%	2,6%	111
V	H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	0	0	111
V	H&S-Asset	416-1	55%	86%	27
V	H&S-Comp	416-2	2	4	27
V	Comty-Eng	413-1	41%	27%[4]	27, 112, 113
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES					
V	Gov-Board	102-22	9	10	120
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	124, 125
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	141,142,143

1. Les tableaux complets d'indicateurs environnementaux du portefeuille sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).
2. Déchets liés aux immeubles en chantier (travaux) et en exploitation.
3. Catégorie des managers.
4. La valeur de l'indicateur est notamment directement liée et/ou influencée par le nombre de demandes de permis qui sont fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.

CENTRAL GATE
Bruxelles Centre

PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE

COWORKING SILVERSQUARE TRIOMPHE
Bruxelles décentralisé

Les perspectives financières des trois prochains exercices 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.

Perspectives d'EPRA earnings

Suite à la prise de participation[1] dans Silversquare Holding SA, réalisée en décembre 2018, Befimmo établira dorénavant ses perspectives en considérant deux « business units » :

- l'activité d'opérateur immobilier ;
- l'activité de coworking.

Seulement l'activité d'opérateur immobilier se compare aux perspectives publiées précédemment et Befimmo poursuivra leur publication sur une période de 3 ans.

En ce qui concerne l'activité de coworking, étant donné son profil spécifique d'activité de services, les perspectives de contribution à l'EPRA earnings part du groupe de Befimmo ne seront présentées que pour une période d'un an, en l'occurrence pour le présent Rapport, l'exercice 2019.

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres.

Les prévisions tiennent également compte de cessions d'immeubles du portefeuille de Fedimmo, devenus non-stratégiques et dont les baux arrivent à terme.

Par ailleurs, dans le cadre d'une gestion dynamique du portefeuille de Befimmo, une illustration de cession d'autres immeubles est présentée en page 96 du présent Rapport. Ce scénario n'est pas intégré dans le calcul de l'EPRA earnings prévisionnel pour les trois prochaines années.

Les prévisions ne tiennent pas compte de croissance externe.

Ces perspectives tiennent compte de la prélocation des 70.000 m² de bureaux du projet ZIN à l'administration Flamande[2] et ont, par conséquent, été revues sur ce point par rapport aux perspectives publiées le 14 février 2019 dans le communiqué de presse sur les résultats annuels 2018.

HYPOTHÈSES : ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

HYPOTHÈSES GÉNÉRALES

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 2018 et mise à jour des perspectives à court terme en décembre 2018).
- 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 2019.
- 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 (2018) ou budgété (2019 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'acquisition d'instruments de couvertures.

DISCLAIMER

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

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'introduction du présent Rapport.
2. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 38 du présent Rapport.

	RÉALISÉ	HYPOTHÈSES		
	2018	2019	2020	2021
Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,77%	1,69%	1,60%	1,70%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,35%	-0,32%	-0,19%	0,04%
Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,68%	1,93%	1,60%	1,70%
Taux de perception des loyers[1]	94,78%	95,99%	95,61%	95,00%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,01%	2,10%	1,91%	1,87%

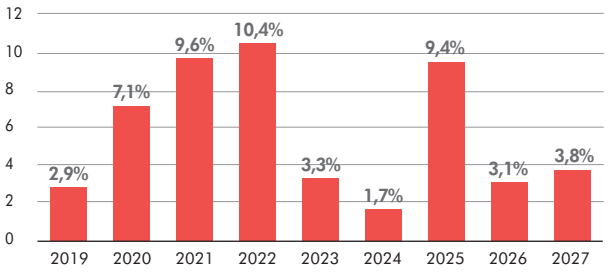
HYPOTHÈSES IMMOBILIÈRES

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 (notamment la durée résiduelle d'occupation), de réversion potentielle des loyers et de besoin de rénovation et de redéveloppement (performances techniques, environnementales, etc.).

Échéances des baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1ère échéance possible) sur les contrats en cours au 31 décembre 2018. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31décembre 2018. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année[2].

ÉCHÉANCES DES BAUX (PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE) – IMPACT EN ANNÉE PLEINE (EN %)

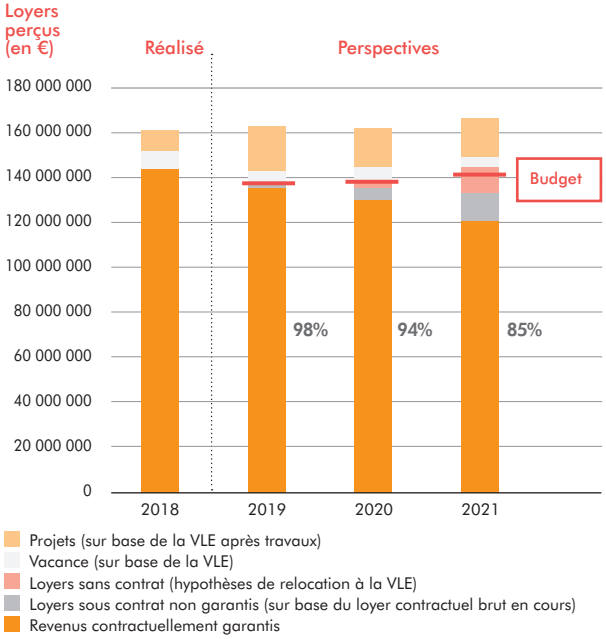


Revenus contractuellement sécurisés

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

À titre d'exemple, pour l'exercice 2019 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 98%. Pour cette même année, 2% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation.

REVENUS CONTRACTUELLEMENT SÉCURISÉS



Charges immobilières

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

- les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m²). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister ;
- lors de chaque relocation, des commissions d'agences sont prévues, dont le niveau est fonction du loyer annuel et de la difficulté attendue à trouver un locataire (par exemple le niveau des honoraires est plus élevé en périphérie). Ces commissions d'agences sont généralement déterminées sur base d'un pourcentage du loyer annuel ;

1. 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).
2. Les loyers des baux ayant une échéance en décembre sont repris dans l'année qui suit cette échéance (le bail dans l'immeuble WTC 2 n'est plus repris dans les chiffres).

- quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état. Les budgets des travaux de remise en état des surfaces libérées, pris en charge, sont établis sur base d'un montant forfaitaire au m². Il en résulte une charge de 0,8 million €, 0,4 million € et 0,9 million € pour les exercices 2019 à 2021 respectivement (contre 1,7 million € pris en charges en 2018);
- 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 €		
				2019	2020	2021
Brederode Corner	7 000 m²	Bruxelles CBD, Centre	Rénovation	16,3	0,5	-
Eupen - Rathausplatz	7 200 m²	Eupen, Wallonie	Rénovation et construction	3,0	-	-
Paradis Express	35 000 m²	Liège, Wallonie	Construction	15,7	32,7	15,9[3]
Quatuor	60 000 m²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	59,3	69,5	3,3
WTC 4	53 500 m²	Bruxelles CBD, Nord	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	1,0	1,0	5,8
ZIN	110 000 m²	Bruxelles CBD, Nord	Démolition et construction	23,7	55,0	105,9
Autres investissements				*26,7*	*10,7*	*16,6*
Total				145,7	169,4	147,4

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 2019, et 300 millions € en 2020, par référence à l'encours de 455,5 millions € et de 339,5 millions € au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018, 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 2019) ;
- 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 IFRS 9 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas qualifiés comme instruments de couverture[4] ;
- les perspectives se fondent sur l'hypothèse que le rating de la Société est maintenu à un niveau BBB stable sur les exercices futurs ;
- l'estimation du nombre moyen d'actions sur les exercices futurs est basée sur le nombre moyen réel sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2018, et s'appuie sur l'hypothèse qu'il n'y aura pas de dividende optionnel sur l'exercice.

3. Coût de construction « all-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).
4. Veuillez consulter les états financiers (en page 185) pour de plus amples informations.

HYPOTHÈSES : ACTIVITÉ COWORKING

Pour l'exercice 2019, les perspectives reprennent la contribution attendue (EPRA earnings part du groupe) de l'activité de coworking dans les espaces existants et seulement les nouveaux espaces prévus dans des immeubles du portefeuille de Befimmo.

Pour rappel, Silversquare opère actuellement cinq espaces de coworking pour une surface totale de 15.000 m² et (dans le portefeuille de Befimmo) ouvrira en 2019 un espace dans le parc Ikaros.

Pour ce qui concerne les nouveaux espaces, les investissements nécessaires pour l'aménagement ont été pris en compte, ainsi que la prise en occupation progressive.

Chaque espace est analysé individuellement en fonction de ses propres caractéristiques et du nombre de places flex, bureaux dédiés et espaces de réunion mis à disposition des membres. La structure des coûts opérationnels y est liée.

Tableau prévisionnel d'EPRA earnings[1]

EN MILLIERS €		RÉALISÉ	PERSPECTIVES		
		2018	2019	2020	2021
Opérateur immobilier	Revenus locatifs	144 067	137 831	138 306	141 802
	Charges relatives à la location	-501	-565	-661	-667
	Résultat locatif net	**143 566**	**137 267**	**137 645**	**141 135**
	Charges immobilières nettes	-13 588	-13 674	-15 861	-15 647
	Résultat d'exploitation des immeubles	**129 978**	**123 592**	**121 784**	**125 488**
	Frais généraux de la Société	-14 282	-14 949	-15 840	-16 162
	Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)[2]	*-447*	*-531*	*-3 051*	*-3 184*
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**115 249**	**108 113**	**102 894**	**106 142**
	Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	**-20 545**	**-22 550**	**-21 785**	**-24 084**
	Impôts	**-566**	**-1 031**	**-1 143**	**-1 340**
	EPRA earnings	94 139	84 532	79 966	80 719
	EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,31	3,13	3,16
Coworking	**Contribution à l'EPRA earnings de l'activité de coworking (en € par action) (part du groupe)**	**N/A[3]**	**0,05**		
Total	EPRA earnings total (en € par action) (part du groupe)	3,68	3,36		
	Nombre moyen d'actions en circulation	*25 579 214*	*25 579 214*	*25 579 214*	*25 579 214*

1. Ces perspectives tiennent compte de la prélocation des 70.000 m² de bureaux du projet ZIN à l'administration Flamande et ont, par conséquent, été revues sur ce point par rapport aux perspectives publiées le 14 février 2019 dans le communiqué de presse sur les résultats annuels 2018.
2. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
3. L'activité de coworking dans le cadre du partenariat (jusqu'au 6 décembre 2018) a été considérée dans l'activité immobilière de Befimmo.

Description des rubriques du tableau prévisionnel d'EPRA earnings

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

Ces revenus et charges sont estimés individuellement pour chaque immeuble, en fonction des contrats en cours tant pour les loyers que pour les charges locatives (contrats d'assurance, de garantie totale, etc.). Les autres charges immobilières sont quant à elles estimées sur base de l'expérience de Befimmo dans la gestion et l'entretien de son patrimoine immobilier.

Des hypothèses en termes de relocation en fin de bail sont prises en conformité avec les pratiques de marché et sur base de l'expérience de Befimmo. Celles-ci ont également un impact sur l'estimation des commissions payées aux agences et des charges relatives aux vides locatifs. Ces commissions et charges sur vides sont, elles aussi, prises en compte dans les charges immobilières non récurrentes de la Société.

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 baisse des revenus en 2019 est principalement liée à la fin du bail dans la Tour 2 du WTC fin décembre 2018. Les charges immobilières nettes des exercices 2018 et 2019 sont impactées par des effets ponctuels liés, entre autre, à la fin des baux sur les immeubles Noordbuilding et la Tour 2 du complexe WTC. Celles-ci, dès 2020, ne sont plus impactées par ces éléments ponctuels.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

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

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

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

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

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé :

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

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

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT NET

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

À titre d'information, il peut être estimé, sur base des données au 31 décembre 2018, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 26,6 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 1,04 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,44% sur le ratio LTV[4].

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 (IFRS 9). Sur base de leur juste valeur au 31 décembre 2018, on peut estimer que si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar, Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2018, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -22,26 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de 20,79 millions €.

De telles variations n'ont pas d'impact sur l'EPRA earnings généré par la Société.

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

Gestion dynamique du portefeuille

Befimmo prévoit de réaliser une rotation accrue de son portefeuille. Certains actifs bénéficient en effet d'une valeur ajoutée créée par l'équipe et simultanément d'une compression des rendements immobiliers. Leur cession permettrait de récupérer la valeur d'investissement, qui serait réinvestie ultérieurement, et de cristalliser les plus-values.

A titre indicatif, une cession illustrative d'actifs pour un montant de l'ordre de 100 millions € réalisée en milieu d'exercice 2019 pourrait avoir les impacts suivants :

€ PAR ACTION	2019	2020	2021
EPRA earnings prévisionnel (opérateur immobilier)	3,31	3,13	3,16
Impact sur EPRA earnings (perte contribution immeubles)	-0,07	-0,15	-0,14
Plus-value sur valeur d'investissement	0,84		
Impact cumulé sur la capacité distributive	**0,77**	**0,62**	**0,48**

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'investissement (étant la somme de la plus-value réalisée sur la dernière juste valeur et des plus-values latentes comptabilisées antérieurement) permettraient de couvrir l'absence de contributions à l'EPRA earnings des immeubles cédés pendant une période de plus de 4 ans, temps suffisant pour réaliser de nouveaux investissements créateurs de valeur en ligne avec la stratégie.

Pour rappel, ce scénario n'est pas intégré dans le calcul de l'EPRA earnings prévisionnel pour les trois prochaines années.

Endettement et LTV

En régime de croisière, le ratio LTV de Befimmo se situerait aux alentours de 50%, Befimmo étant attentive à maîtriser l'utilisation de sa capacité d'endettement. Enfin, l'endettement nominal prévisionnel net s'établit à 1.310 millions € à fin 2019.

En tenant compte de l'hypothèse de la gestion dynamique du portefeuille (exemple d'une cession de 100 millions € d'actifs - voir paragraphe ci-avant), le ratio LTV serait diminué de l'ordre de 2% (sur base des prévisions au 31 décembre 2018).

Prévision de dividende de l'exercice 2019

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2019 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,36 € par action.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 €[1] par action pour l'exercice 2019. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2019 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2020. Sur base du cours de bourse de 48,55 € et sur base de la valeur intrinsèque de 56,42 € au 31 décembre 2018, ce dividende donnerait un rendement brut de 7,11% sur cours de bourse et de 6,11% sur valeur intrinsèque.

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

1. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Rapport du Commissaire

SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES DE BEFIMMO SA

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions d'EPRA earnings (tel que défini en août 2011, modifié en novembre 2016 dans le rapport « Best Practices Recommendations » de l'European Public Real Estate Association) pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2019, 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021 (« La Prévision ») de Befimmo sa reprises dans le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » de leur Rapport Financier Annuel sur l'exercice 2018 arrêté le 8 mars 2019 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 exercises 2019-2021 :

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

- 31 décembre 2019 : 84.532
- 31 décembre 2020 : 79.966
- 31 décembre 2021 : 80.719

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 2018, à l'exception de l'application d'IFRS 16 à partir de l'exercice 2019.

Bruxelles, le 28 mars 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch[2]
Associée

2. Agissant au nom d'une SPRL.

BEFIMMO EN BOURSE

GATEWAY
Bruxelles aéroport

Action Befimmo

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2018	31.12.2017
Nombre d'actions émises	*25 579 214*	*25 579 214*
Nombre moyen d'actions sur la période	*25 579 214*	*25 579 214*
Cours le plus haut (en €)	54,60	55,74
Cours le plus bas (en €)	46,70	50,31
Cours de clôture (en €)	48,55	53,55
Nombre d'actions traitées[1]	12 356 776	15 277 286
Volume moyen journalier[1]	48 458	59 911
Vélocité du flottant[1]	66,25%	78,66%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	93,74%	92,25%
Dividende brut[2] (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut[3]	7,11%	6,44%
Return sur cours[4]	-2,93%	6,98%

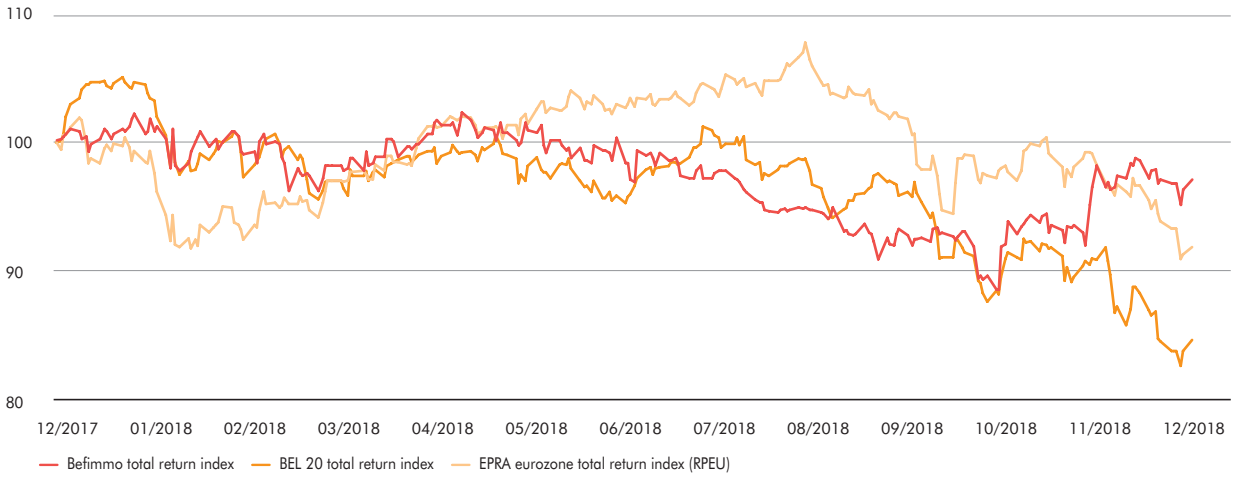
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action Befimmo a clôturé le 31 décembre 2018 à 48,55 € contre 53,55 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2018, le return sur cours s'élève à -2,93% sur un an.

Sur 23 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 6,83%[5]. Au 31 décembre 2018, l'action Befimmo se négociait avec une décote de 13,95%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1.241.870.840 €.

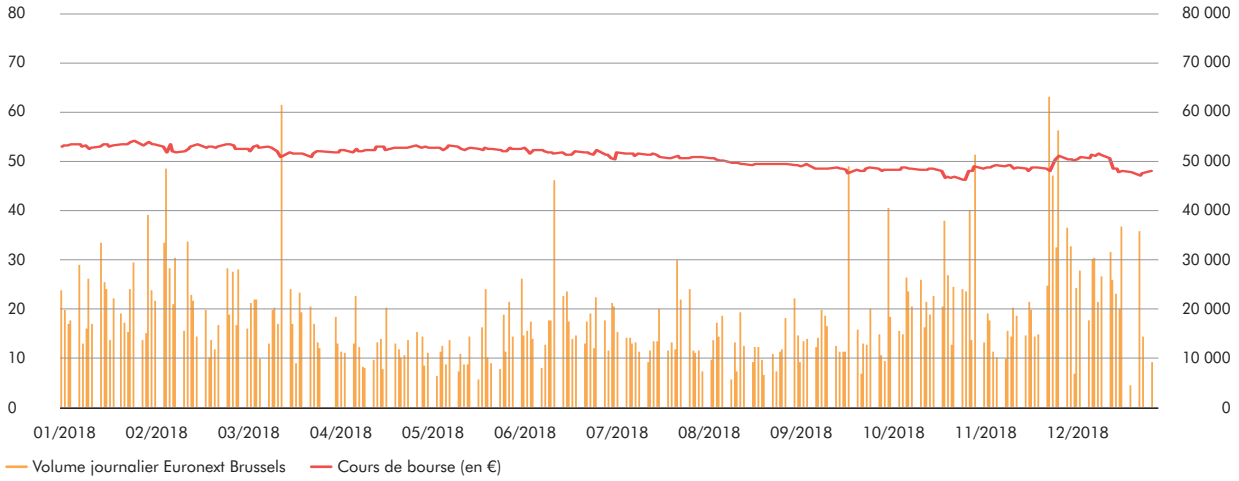
Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 48.458 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 66,25% sur l'année.

ÉVOLUTION DU TOTAL RETURN INDEX DE BEFIMMO PAR RAPPORT AU TOTAL RETURN INDEX DES INDICES BEL 20 ET EPRA EUROZONE (RPEU)

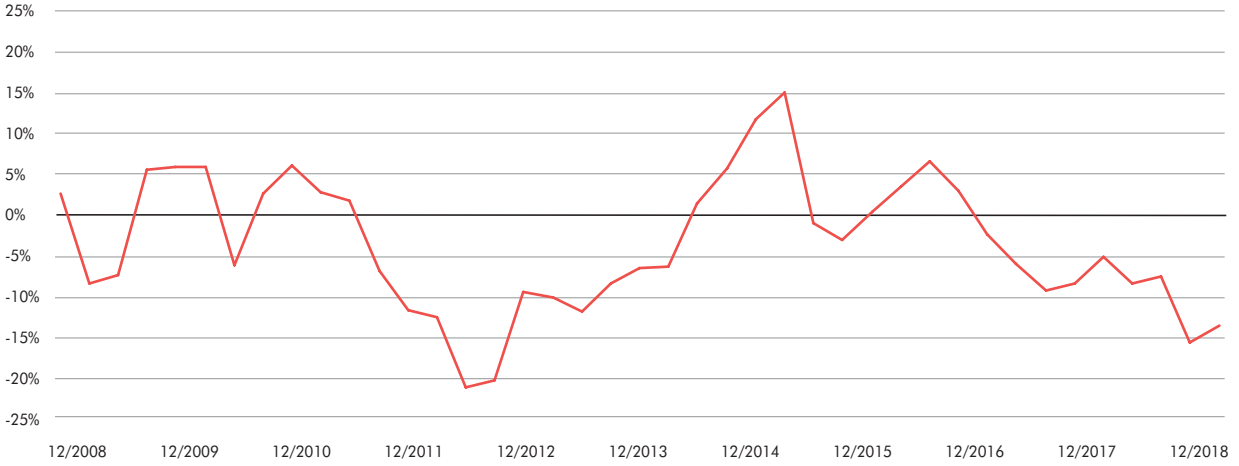


1. Source: Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.
2. Soumis à un précompte mobilier de 30%.
3. Dividende brut divisé par le cours de bourse de clôture.
4. Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte de réinvestissement du dividende brut.
5. En tenant compte du réinvestissement du dividende brut (source : KBC Securities).

COURS DE BOURSE ET VOLUMES (DU 01.01.2018 AU 31.12.2018)



PRIME ET DÉCOTE DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR INTRINSÈQUE SUR UNE PÉRIODE DE 10 ANS



Sur une période de 10 ans l'action Befimmo a coté en moyenne avec une décote de 3,87% par rapport à la valeur intrinsèque.

Dividende de l'exercice 2018

DISTRIBUTION DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Comme annoncé en octobre 2018, Befimmo a procédé au versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2018 à partir du 20 décembre 2018. Cet acompte sur dividende s'élevait à 2,59 € brut par action et a été payé en espèces sur présentation du coupon n° 36.

SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2018

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 30 avril 2019 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2018, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 € brut[1] par action.

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

Structure de l'actionnariat

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

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

www.befimmo.be

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

ACTIONNARIAT

DÉCLARANTS	NOMBRE D'ACTIONS (DÉCLARÉES) À LA DATE DE DÉCLARATION	SUR BASE DES DÉCLARATIONS DE TRANSPARENCE OU SUR BASE DES INFORMATIONS REÇUES DE L'ACTIONNAIRE	EN %
AXA Belgium SA	2 741 438	27.09.2016	10,7%
Ageas et sociétés liées	2 647 540	27.09.2016	10,4%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 421 007	31.01.2019	75,9%
Total	25 579 214		100%

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

Calendrier de l'exercice 2019

Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018	Mardi 30 avril 2019
Mise en paiement du solde[2] du dividende de l'exercice 2018 sur présentation du coupon n°37	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*Mercredi 8 mai 2019*
- Date d'arrêté (Record date)	*Jeudi 9 mai 2019*
- Mise en paiement	*Vendredi 10 mai 2019*
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2019	Jeudi 9 mai 2019[3]
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2019	Jeudi 18 juillet 2019[3]
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2019	Jeudi 24 octobre 2019[3]
Mise en paiement de l'acompte[4] sur dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°38	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*Mercredi 18 décembre 2019*
- Date d'arrêté (Record date)	*Jeudi 19 décembre 2019*
- Mise en paiement	*Vendredi 20 décembre 2019*
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2019	Jeudi 13 février 2020[3]
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2019	Vendredi 27 mars 2020
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019	Mardi 28 avril 2020
Mise en paiement du solde[2] du dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°39	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*Mercredi 6 mai 2020*
- Date d'arrêté (Record date)	*Jeudi 7 mai 2020*
- Mise en paiement	*Vendredi 8 mai 2020*

1. Soumis à un précompte mobilier de 30%.
2. Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.
3. Publication après clôture de la bourse.
4. Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

THE ART OF CREATING NEW BUSINESS OPPORTUNITIES

ALEXANDRE PONCHON ET AXEL KUBORN, CO-FONDATEURS ET PARTENAIRES DE SILVERSQUARE

Befimmo et Silversquare, c'est à nos yeux une belle rencontre entre deux acteurs de l'immobilier de bureaux partageant une même vision et des valeurs communes, mais avec des expertises complémentaires : Befimmo comme grand propriétaire d'espaces de bureaux et Silversquare en tant que gestionnaire et animateur de ces surfaces. L'avenir des espaces de bureaux est dans la flexibilité, et ça Befimmo l'a bien compris. C'est pourquoi nous créons ensemble le premier réseau d'immeubles de bureaux mixtes, mêlant espaces de bureaux traditionnels et espaces de coworking. Notre ambition est d'étendre ce réseau à une trentaine d'espaces de travail collaboratif s'étalant du nord de la Belgique jusqu'au sud du Luxembourg d'ici 5 à 10 ans.

AUJOURD'HUI, LES GRANDES ENTREPRISES VEULENT PROFITER DE L'ESPRIT ENTREPRENEURIAL ET DE LA FLEXIBILITÉ DES STARTUPS ET FREELANCE À TRAVERS LE COWORKING.

L'ÉQUIPE

TEAM BUILDING BEFIMMO

Les 3 fondements de notre philosophie RH

Befimmo est avant toute chose une équipe stable et extrêmement impliquée. Les valeurs de la Société, Professionnalisme, Engagement, Esprit d'Équipe et Humanité, se vivent au quotidien. Elles sont également au cœur de chacun des trois fondements de la philosophie RH de Befimmo.

3 FONDEMENTS RH

TALENTS

En investissant dans le développement continu de l'équipe, tant à titre individuel que collectif, Befimmo s'offre le privilège d'une équipe stable, extrêmement motivée, experte et consciente des enjeux futurs, tant en termes d'évolution de son métier que relationnels.
Dans un monde qui change de plus en plus vite, il est aussi indispensable d'identifier et attirer les meilleurs talents, porteurs de la transformation et des compétences de demain.
Befimmo encourage la diversité, source d'échange et de créativité. Qui, mieux qu'une équipe diversifiée, pourra répondre aux demandes évolutives et variées du monde du travail de demain?

BIEN-ÊTRE

Le bien-être est un pilier central du monde du travail de demain.
Bien-être physique, dans des environnements agréables, ergonomiques, bien équipés et sécurisants.
Bien-être psychosocial, avec un niveau de flexibilité permettant à chacun d'atteindre son propre équilibre.
Si Befimmo souhaite aller au-delà de ces principes de base et créer dans ses immeubles des environnements agréables et inspirants, n'est-il pas logique qu'elle le fasse avant toute chose pour sa propre équipe?

COMMUNAUTÉ

La notion de communauté s'entend chez Befimmo à deux niveaux.
D'abord dans la stimulation de ce que partagent au quotidien les membres de l'équipe et dans le renforcement des liens qui les unissent entre eux et à Befimmo.
Ensuite, dans l'impact que Befimmo et son équipe cherchent à avoir sur le monde qui les entoure, la communauté au sens le plus large, en tant qu'acteur sociétal responsable.

Talents

TEAM BUILDING BEFIMMO

DÉVELOPPER L'ÉQUIPE, INDIVIDUELLEMENT ET COLLECTIVEMENT

- Un accent important mis sur la formation, qu'elle soit orientée métier, « soft skills » ou développement personnel, innovation, sécurité, IT, langues ou environnement. Chaque nouveau collaborateur est formé à la politique de Responsabilité Sociétale de Befimmo.
- Des possibilités de mobilité interne et la gestion des talents, garants d'un « turnover » limité et d'un taux de motivation exemplaire dans l'équipe.
- En plus d'un dialogue permanent, une évaluation annuelle de toute l'équipe, orientée vers le dialogue et le développement des collaborateurs.

IDENTIFIER, ATTIRER ET RETENIR LES BONNES PERSONNES

- Une politique de recrutement fondée tout autant sur le partage des valeurs, que sur les « soft skills » et les compétences techniques.
- Une politique salariale alignée, ouverte et diversifiée, comprenant, outre les éléments de rémunérations, un ensemble d'avantages extra-légaux tels qu'un régime de pension complet, une large couverture en matière de soins de santé, une mobilité flexible, ainsi que plusieurs avantages collectifs liés au bien-être.

ENCOURAGER LA DIVERSITÉ

- Une parité homme-femme chez Befimmo et dans son Comité de Direction (50-50%).
- Une opposition explicite à toute forme de discrimination, une politique de recrutement ouverte à la diversité, aucun critère de sélection relié directement ou indirectement à des considérations de genre, d'âge, d'origine, de conviction ou d'orientation sexuelle.
- Un traitement équitable homme-femme garanti par la politique salariale, fondée uniquement sur des critères « gender-free », tels que la cohérence interne et des benchmarks sectoriels.

FOCUS SUR 2018

- Premier bilan de rémunération individuel pour chacun, qui donne une vue globale et transparente à chaque membre de l'équipe sur les différents éléments de son package.
- Introduction d'un premier plan d'octroi instaurant des avantages non récurrents liés aux résultats suivant la Convention Collective de Travail n°90, avec des objectifs liés à l'environnement

86 collaborateurs[1]
dont tous bénéficient d'un statut d'employés et d'un contrat à durée indéterminée

8 nouveaux collaborateurs
dont 3 hommes et 5 femmes, âge moyen de 33 ans (new hire rate EPRA : 9,30%)

3 départs
dont 2 hommes et 1 femme, dont un départ à la pension, une démission et un licenciement, âge moyen de 44 ans (turnover rate EPRA: 3,49%)

50/50
mixité

94 %
de personnes motivées

97 %
recommanderaient Befimmo en tant qu'employeur à une connaissance

94 %
de l'équipe pense que l'origine, le sexe, l'âge, les croyances ou l'orientation sexuelle n'ont pas d'impact sur la façon dont ils sont appréciés chez Befimmo

5,9 années
ancienneté moyenne

-1,03 %
wage gap pour les managers[2]

40 ans
âge moyen

100 %
de collaborateurs évalués annuellement

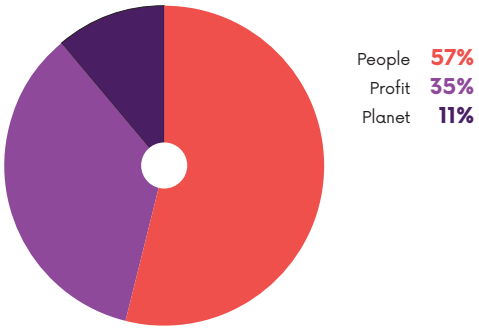
4 cas
de mobilité interne en 2018

43 heures
de formation par personne pour un budget moyen de 1.575 €/an (IT & langues compris)

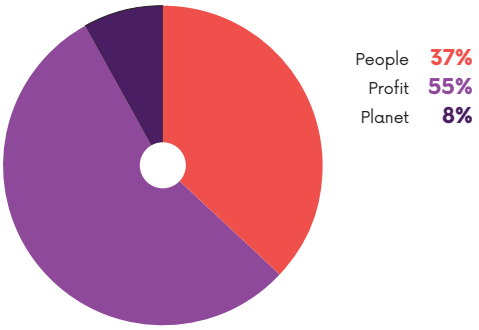
1. À l'exclusion du Comité de Direction et des consultants.
2. L'exercice a été effectué sur la population des managers qui est la seule à offrir un bon niveau de comparabilité en termes de niveau de responsabilité.

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATION EN DEHORS DES HEURES DE LANGUE ET DES HEURES DE BUREAUTIQUE IT

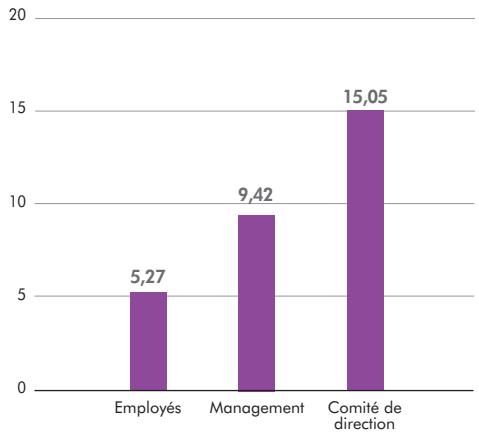
Manager



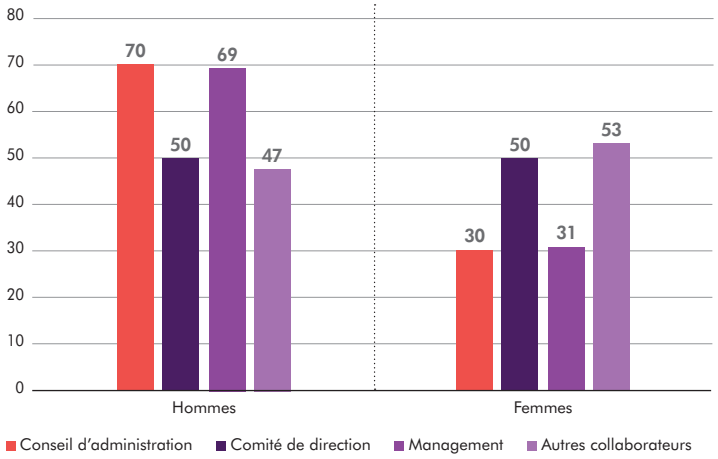
Employé



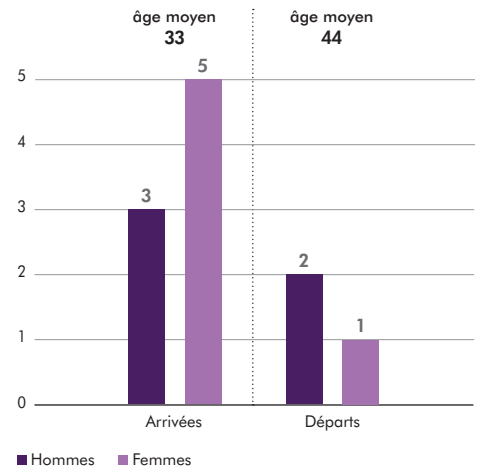
ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)



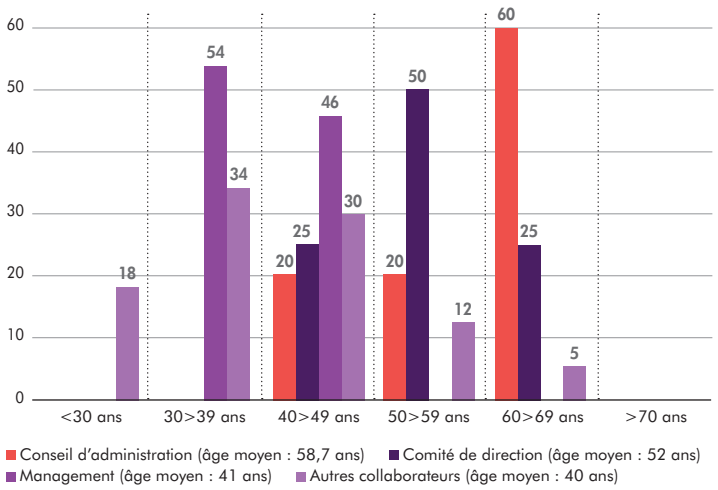
RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



RÉPARTITION (%)



TEAM BUILDING BEFIMMO

Bien-être

CRÉER UN CADRE AGRÉABLE

- Une thématique omniprésente chez Befimmo.
- Des bureaux ergonomiques et bien équipés et une réponse individuelle aux besoins de notre équipe en la matière.
- Un groupe de travail transversal (voir ci-après) qui réfléchit à des projets à tester « en incubateur » dans nos propres bureaux.
- Une attention particulière à la convivialité dans les bureaux et des occasions de rencontre encouragées autour de plaisirs simples et sains.
- Une politique de flexibilité spatio-temporelle pour permettre à chacun de trouver son équilibre.
- Le réseau des immeubles Befimmo pour accueillir les besoins en lieu de travail occasionnel ou de passage de l'équipe.

VEILLER À LA SANTÉ ET SÉCURITÉ DE L'ÉQUIPE

- Un focus sur la sécurité, au bureau et dans nos immeubles, par le biais, notamment de nombreuses formations sur ces thématiques.
- Un « Employee Assistance Programme » disponible pour tous (accompagnement psychologique, juridique, prévention burn-out).
- Un accès favorable à des abonnements sportifs flexibles et variés (Gymlib).
- Un portefeuille d'avantages extra-légaux en cas de coups durs (assurances médicales + incapacité de travail).

TEAM BUILDING BEFIMMO

79 %
de l'équipe affirme réussir à maintenir un bon équilibre vie privée – vie professionnelle

0 plainte
en matière d'emploi

94 %
de l'équipe trouve que Befimmo se préoccupe de son bien-être

4 secouristes
dont le recyclage annuel est assuré par Befimmo

5 accidents
de travail dont 3 sur le chemin du travail et aucun cas de maladie professionnelle

2,55 %
de taux d'absentéisme « court terme » (comparativement à 2,78% de taux moyen en Belgique) (taux d'absentéisme EPRA : 3,61%)

100 %
de l'équipe se sent en sécurité au bureau

1 conseiller
en prévention de niveau 1 et une étude de risque annuelle

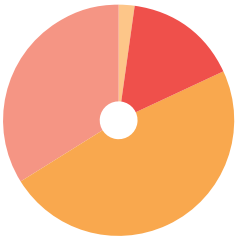
18 %
de l'équipe a fait appel à l'Employee Assistant Programme pour sa 1e année en place

0,00 %
Injury rate (EPRA)

0,11 %
Lost day rate (EPRA)

100 heures
de formations liées à la sécurité en 2018 (ex: formations équipiers de première intervention, sécurité sur chantier, BA4, secourisme...)

19 %
de temps partiels au 31 décembre (contractuels, crédits-temps et congé parental partiels) dont 2 hommes et 14 femmes, avec les mêmes avantages extra-légaux + 4 personnes qui ont profité d'un mois de congés parental à 100% au cours de l'année



Communauté

TEAM BUILDING BEFIMMO

MAINTENIR UN DIALOGUE PERMANENT

- Une attention particulière à la communication interne, par différents canaux (présentation régulière des réalisations à toute l'équipe, intranet, écran d'informations, etc.).
- Une enquête de satisfaction auprès de l'équipe tous les deux ans.
- Un process de rapport d'étonnement depuis 2017 pour prendre connaissance des premiers constats des nouveaux collaborateurs.

RESSERRER LES LIENS ET VIVRE DE BELLES CHOSES ENSEMBLE

- Un Comité B+, actif depuis 8 ans, créé et animé par des membres de l'équipe et soutenu par le management.
- Une franche culture du succès partagé et fêté comme il se doit en équipe.
- Des évènements en équipe réguliers, juste pour le plaisir d'être ensemble.

INNOVER ET IMPLIQUER L'ÉQUIPE DANS LES PROJETS D'INNOVATION – STIMULER LA CRÉATIVITÉ

- Des groupes de travail transversaux, qui s'autogèrent en intelligence collective, ouverts à tous et portants sur les thématiques des 6 axes stratégiques de Befimmo.
- Des appels réguliers à la créativité de l'équipe.

MENER DES ACTIONS SOCIALES

- Une importante fonction du Comité B+ dirigée vers le social, avec l'organisation de dons de sang, un partenariat avec la Croix-Rouge d'Auderghem, des récoltes de vivres et de vêtements.
- Un challenge sportif et interactif en septembre, où toute l'équipe a pu courir, marcher, ou faire du vélo pour une association choisie par l'équipe (Camp de partage) et une participation au 20 km de Bruxelles sous la bannière d'une association, choisie à chaque fois pour deux années consécutives (l'asbl Équité en 2019).
- Un membership actif au sein de l'association Be-Face, avec du parrainage, des récoltes et la participation à des ateliers

86 %
de l'équipe pense que Befimmo communique assez en interne

100 %
de l'équipe est fière de travailler pour Befimmo

86 %
de l'équipe affirme avoir la possibilité de faire des suggestions chez Befimmo

2/3
de l'équipe inscrits aux groupes de travail transversaux et ayant bénéficié d'un coaching en intelligence collective

Ce que disent[1] nos collaborateurs…

La culture d'entreprise
- Professionnelle
- Familiale

Le management
- A l'écoute
- Accessible

L'ambiance de travail
- Team Spirit
- Conviviale

Les possibilités de contribuer à la société
- Multiples
- Journalières

Votre job
- Challenging
- Instructif

Be.Face est un réseau d'entreprises qui mutualisent leurs moyens pour favoriser l'insertion sociale et professionnelle de publics fragilisés, par des actions concrètes de proximité, en partenariat avec les acteurs de terrain.

- 3e année de membership Befimmo
- 3 « parrains » ou « mentors » d'étudiants ou adultes précarisés sur le marché de l'emploi parmi notre management
- Une action en partenariat avec le CPAS d'Auderghem pour la Saint-Nicolas des enfants précarisés

Le B+ est un comité créé par notre équipe et pour l'équipe.

En chiffres:

- 8 années d'existence
- 8 membres organisateurs chaque année
- 6 évènements en 2018
- 3 récoltes en 2018 (vêtements, vivres et Quinzaine de la Croix-Rouge)
- 2 collectes de sang en 2018

1. Réponses les plus fréquemment citées en rapport avec les termes évoqués.

Impact environnemental de l'équipe

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ (MWH ET KWH/PP[1])

Lors des travaux d'aménagement des surfaces « corporate » dans le cadre du projet SWOW réalisé en 2016, une attention particulière a été portée aux nouvelles installations pour atteindre un niveau de consommation d'électricité le plus faible possible et conserver le bénéfice des bonnes pratiques environnementales que Befimmo a développées.

En 2017 et 2018, Befimmo a monitoré les consommations électriques privatives de ses nouvelles surfaces pour s'assurer de l'efficacité de certaines nouvelles mesures (éclairage LED, externalisation d'une partie de l'infrastructure IT, etc.). Les résultats présentés dans le tableau ci-après en démontrent l'efficacité. La consommation électrique a diminué de 45% en 2018 (106,1 MWh) par rapport à 2015 (192,3 MWh) et est désormais stabilisée.

CONSOMMATION DE GAZ (MWH ET KWH/PP[1])

Les consommations de gaz liées au chauffage des surfaces occupées par l'équipe sont sensiblement plus élevées en 2018 (109,9 MWh) qu'en 2017 (90,4 MWh) soit une augmentation de 22%.

Cette variation s'explique notamment par un déséquilibrage des installations et par des demandes spécifiques de certains autres utilisateurs de l'immeuble d'augmenter la température dans certains locaux.

L'installation d'un nouveau logiciel d'analyse de données provenant des systèmes de régulation, prévue en 2019, permettra vraisemblablement de pallier à cette situation.

ÉMISSIONS CO

Les émissions CO_2e liées aux activités propres de Befimmo « corporate », c'est-à-dire aux activités bureautiques de ses collaborateurs, ont été évaluées selon la méthodologie « Bilan Carbone »[2]. Le périmètre opérationnel couvre les déplacements en voiture de fonction, les déplacements professionnels en avion et en train, l'utilisation de papier, la production de déchets ainsi que l'utilisation de l'immeuble (chauffage et électricité), siège de l'entreprise.

Depuis quelques années, Befimmo sensibilise son équipe à la bonne gestion des déchets (« corporate ») à travers diverses actions concrètes en ce compris la diminution de consommation de papier par collaborateur. Cette utilisation moyenne de papier était de 53 kg/collaborateur en 2013 et est descendue à 31 kg/collaborateur en 2018, soit une diminution de 41% en 2018 par rapport à 2013[3].

GOEMARE
Bruxelles décentralisé

ÉMISSIONS CO_2E LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES DE BEFIMMO (TONNES CO_2E, KG CO_2E/M² ET TONNES CO_2E/PP)

	UNITÉS	2016	2017	2018	
Surface Befimmo « Corporate »	m²	2 150	1 668	1 668	V
# personnes (PP)	#	72	74	78	V
Total des émissions liées à l'énergie directe	**t CO_2e**	**265**	**239**	**261**	V
Dont émissions totales chauffage	t CO_2e	34	17	21	V
Emissions PP (chauffage)	t CO_2e	0,5	0,2	0,3	V
Emissions par m² (chauffage)	kg CO_2e/m²	n.a.[4]	10,2	12,4	V
Dont émissions voitures diesel[5]	t CO_2e	225	212	221	V
Dont émissions voitures essence[5]	t CO_2e	6	11	20	V
Total des émissions liées à l'énergie indirecte	**t CO_2e**	**36**	**17**	**18**	V
Dont émissions totales électricité [surface Goemaere]	t CO_2e	19	17	18	V
Dont émissions totales électricité [surface Goemaere travaux]	t CO_2e	4,5	n.a.[4]	n.a.[4]	V
Dont émissions totales électricité [surface Triomphe]	t CO_2e	13,3	n.a.[4]	n.a.[4]	V
Emissions PP	t CO_2e	0,5	0,2	0,2	V
Emissions par m²	kg CO_2e/m²	n.a.[4]	10,3	10,9	V
Total des émissions liées aux voyages, à la consommation de papier, aux déchets[6]	**t CO_2e**	**73**	**46**	**35**	V
Voyages en avion courte distance	t CO_2e	2,6	1,5	1,4	V
Voyages en avion longue distance	t CO_2e	67,3	41,1	25,2	V
Train grande vitesse	t CO_2e	0,3	0,8	0,8	V
Consommation de papier	t CO_2e	2,8	2,3	2,2	V
Dont émissions voitures autres que Befimmo	t CO_2e	0,5	0,5	1,0	V
Dont émissions liées à la production de déchets	t CO_2e	-	-	4,4[6]	V

MOBILITÉ ÉMISSIONS CO_2E LIÉES AUX TRANSPORTS (TONNES CO_2E)

Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO_2e /km) de sa flotte de 6% en 2018 par rapport à 2016. Cette diminution est la conséquence de l'application d'une car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés.

Les émissions de CO_2e liées aux véhicules passent de 231 tonnes en 2016 à 241 tonnes en 2018 et ce malgré une réduction du nombre de véhicules de la flotte de près de 14%. Cette augmentation de 4% des émissions de CO_2e s'explique notamment par l'augmentation du nombre de véhicules essence au détriment des véhicules fonctionnant au diesel.

Après diverses analyses, Befimmo a fait le choix, en 2014, d'intégrer un véhicule électrique de pooling dans sa flotte de véhicules pour les déplacements intra-urbains. Ce dernier est utilisé de façon régulière par l'équipe.

Une Cellule Mobilité composée de représentants des départements RSE, Environnement et RH s'est constituée en 2017 afin de proposer des projets innovants pour repenser la mobilité de l'équipe.

Deux projets en sont sortis :

- **B-Test :** proposition aux membres de l'équipe qui le souhaitent de tester aux frais de Befimmo tout type de mobilité alternative pendant 6 mois (transports en commun, voitures partagées, scooters, vélos, etc.).
- **B-Switch :** proposition aux membres de l'équipe de partager leur place de parking offerte par Befimmo avec un collègue et de disposer, en échange, d'un vélo électrique pliable Ahooga pour tout ou une partie de leurs déplacements domicile-travail. 30 personnes se sont ainsi vu mettre à disposition un superbe vélo. Un projet bénéfique à tout point de vue !

Befimmo poursuit sa politique de sensibilisation de l'équipe.

1. PP : Par Personne, soit l'ensemble des ETP (Équivalent Temps Plein) et les membres du Comité de Direction.
2. Méthodologie développée par l'ADEME (Agence (française) de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).
3. Le facteur de conversion utilisé pour calculer les émissions de CO_2e liées à la consommation de papier est de 0,919 kg CO_2e /kg de papier (source Bilan Carbone V7.6).
4. Etant donné l'occupation temporaire du bâtiment Triomphe pendant la durée des travaux de rénovation de l'immeuble Goemaere, les données 2016 ne sont pas disponbles.
5. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions liés aux moyens de transport se trouve dans la Méthodologie, à l'Annexe VI du présent Rapport.
6. Le total des émissions intègre également pour la première fois en 2018 les émissions liées aux déchets de Befimmo corporate qui n'étaient pas calculées par le passé.

CE TYPE D'ART URBAIN, AU-DELA DE SA COULEUR ET DE SA DYNAMIQUE, PERMET REELLEMENT DE CREER DES SENTIMENTS DE LIEN, DE RESPECT ET DE BIEN-ETRE POUR LES USAGERS DU QUARTIER.

THE ART OF BRINGING LIGHT AND LIFE TO THE CITY

ARNAUD KOOL / PEINTRE ET ILLUSTRATEUR, CRÉATEUR DE LA FRESQUE QUATUOR

Befimmo m'a sélectionné pour réaliser une fresque de 120 mètres sur la palissade du projet Quatuor dans le quartier Nord de Bruxelles. Ce type de chantier ne va pas sans son lot de nuisances, et l'objectif de Befimmo était de créer un dialogue avec les habitants et autres usagers du quartier. L'idée de départ était une carte blanche sur ma vision de la ville du futur, et Befimmo a mis à ma disposition tout ce dont j'avais besoin pour réaliser mon travail... et bien plus! J'ai surtout voulu amener de la couleur, des visages et des paysages dans ce quartier en pleine évolution, et j'ai obtenu un accueil génial pendant mon travail. Les réactions positives ont été au-delà de ce qu'on espérait, et elles étaient unanimes, que ce soit de la part des habitants, des travailleurs, de la presse, d'écoles ou de touristes venus voir le projet.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

ARTS 56
Bruxelles quartier Léopold

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

Principes

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

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

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

La charte de gouvernance a été actualisée pour la dernière fois le 14 février 2019 afin de mettre à jour la composition de l'actionnariat et la liste des participations de Befimmo.

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

Structure de gestion

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Principes

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

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

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

En ce qui concerne la composition de son Conseil, la Société privilégie la complémentarité des compétences, d'expériences et de connaissances et se conforme aux dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en ce qui concerne la mixité des genres à réaliser au sein du Conseil en 2018.

Au 31 décembre 2018, le Conseil d'administration se compose de 10 membres dont 3 membres féminins.

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

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

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

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, le Conseil compte 10 Administrateurs, à savoir :

- 1 Administrateur exécutif ;
- 9 Administrateurs non exécutifs, dont 5 Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés et 3 Administrateurs liés à un actionnaire.

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

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

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

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

Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2018

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2018 :

- M. Alain Devos ;
- M. Etienne Dewulf.

La même Assemblée générale ordinaire a renouvelé les mandats de :

- M. Alain Devos, en qualité d'Administrateur, pour une nouvelle période de 3 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- M. Etienne Dewulf, en qualité d'Administrateur indépendant, pour une nouvelle période de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2022 ;

De gauche à droite: Kurt De Schepper, Hugues Delpire, Sophie Malarme-Lecloux, Alain Devos, Benoît De Blieck, Sophie Goblet, Benoît Godts, Anne-Marie Baeyaert, Wim Aurousseau, Etienne Dewulf

La même Assemblée générale ordinaire a nommé définitivement Madame Anne-Marie Baeyaert en tant qu'Administrateur indépendant et a nommé Monsieur Wim Aurousseau en tant qu'Administrateur.

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

Le Conseil d'administration s'est réuni 20 fois durant l'exercice.

PROPOSITIONS DE NOMINATION ET DE RENOUVELLEMENT DE MANDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2019

Le mandat de Monsieur Hugues Delpire vient à échéance à l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 30 avril 2019 de :

- nommer Monsieur Vincent Querton en tant qu'Administrateur indépendant, pour un mandat de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021. Monsieur Querton répond aux critères d'indépendance établis par l'article 526ter du Code des Sociétés pour l'évaluation de l'indépendance des Administrateurs. [Cette proposition de nomination est sous réserve de l'approbation de la FSMA / La FSMA a donné son agrément quant à cette proposition de nomination.]

  Monsieur Querton (1961) est titulaire d'une licence en droit (UCL) et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Monsieur Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Chief Operating Officer de Fortis Real State (devenu ensuite AGRE) de 1996 à 2002 (période pendant laquelle il a été Président de Devimo et membre du Comité de direction d'Interparking) puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle (JLL) de 2003 à février 2017 en tant que International Director et CEO Benelux. Depuis octobre 2017, il est CEO de la SIR Ascencio, spécialisée dans le secteur retail (surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes).
- renouveler le mandat de Monsieur Benoît De Blieck, en tant qu'Administrateur exécutif, pour une période de 3 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022 ;
- renouveler le mandat de Monsieur Benoît Godts, en tant qu'Administrateur, lié à un actionnaire, pour une période de 2 ans, prenant fin à l'Assemblé générale ordinaire de 2021.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

MANDAT AU CONSEIL	PREMIÈRE NOMINATION	EXPIRATION DU MANDAT EN COURS	PRÉSENCES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2018
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012[1]	Avril 2021	20
Benoît De Blieck Administrateur délégué	Décembre 2012[2]	Avril 2019	20
Wim Aurousseau Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2018	Avril 2020	4[3] réunions sur 14 (à partir du 26 avril 2018)
Anne-Marie Baeyaert Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2018	Avril 2020	17
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2021	19
Sophie Malarme-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2021	17
Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012[4]	Avril 2019	19
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2020	19
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012[5]	Avril 2022	20
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012[6]	Avril 2019	18[7]

1. M. Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en octobre 2002.
2. M. Benoît De Blieck a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en août 1999.
3. En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la charte de gouvernance de la Société, M. Wim Aurousseau n'a pas assisté à 6 réunions du Conseil, au cours desquels il a été discuté de certains projets de redéveloppement, d'appels d'offres et de marchés publics.
4. M. Hugues Delpire a été nommé pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.
5. Etienne Dewulf SPRL, représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, a été nommée pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.
6. M. Benoît Godts a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en novembre 1995.
7. En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la charte de gouvernance de la Société, M. Benoît Godts n'a pas assisté à 2 réunions du Conseil, au cours desquels il a été discuté de certains appels d'offres.

M. ALAIN DEVOS (1953)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

M. Alain Devos était Gérant non statutaire de A3 Management ; Gérant de Allfin Group ; Membre de l'Advisory Board de VK Group.

M. BENOÎT DE BLIECK (1957)

M. Benoît De Blieck (1160 Auderghem, chaussée de Wavre 1945) est Administrateur délégué de Befimmo. Il assure également la présidence du Comité de direction. M. De Blieck est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Egypte (1985-1988). Ensuite, il a été responsable du développement de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de BernheimComofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il fut ensuite nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

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

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

Néant

M. WIM AUROUSSEAU (1971)

Monsieur Wim Aurousseau (2970 Schilde, Kortvoortbaan 25) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 24 avril 2018. Monsieur Aurousseau est licencié en sciences économiques appliquées et finance (Université d'Anvers) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion d'actifs et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances en Belgique (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium et Delta Lloyd Life).

Depuis novembre 2013, il exerce la fonction de Chief Investment Officer d'AXA Belgium SA.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

Administrateur de Home Invest Belgium.

MME ANNE-MARIE BAEYAERT (1961)

Madame Anne-Marie Baeyaert (2910 Essen, Schaapsbaan 28) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 14 décembre 2017.

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

Mandats échus au 31 décembre 2018,
exercés au cours des années 2014 à 2018

Administrateur de plusieurs sociétés du groupe Katoen Natie.

MME SOPHIE GOBLET (1964)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

Administrateur de Réseau Entreprendre asbl.

Mandats échus au 31 décembre 2018,
exercés au cours des années 2014 à 2018

Néant

MME SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)

Madame Sophie Malarme-Lecloux (1330 Rixensart, rue du Plagniau 16) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 28 avril 2015 et membre du Comité de Nomination et de Rémunération depuis le 26 octobre 2016.

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

Fondateur et gérante de FreeBe SPRL et administrateur et Présidente du comité de nomination et de rémunération de CBO Territoria SA (France).

Mandats échus au 31 décembre 2018,
exercés au cours des années 2014 à 2018

Administrateur d'Orpea SA (France) ; Administrateur de Trufilux et Sofilec (Sofina Group).

M. HUGUES DELPIRE (1956)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

Mandats échus au 31 décembre 2018,
exercés au cours des années 2014 à 2018

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

M. KURT DE SCHEPPER (1956)

M. Kurt De Schepper (2540 Hove, Akkerstraat 16) est Administrateur de Befimmo depuis le 29 avril 2014. M. De Schepper est actuaire. Il a entamé sa carrière en 1979 chez AG Insurance, où il est devenu membre du management team et responsable du canal « employee benefits » en 1990. Entre 1995 et 2004, il a été general manager Europe chez Fortis Insurance International, responsable, entre autres, pour la coentreprise CaiFor et Fortis Insurance UK. En 2004, il a accédé à la fonction de chief pension officer au niveau de Fortis holding ; mi-2005, il est devenu business operating officer chez AG Insurance et, à partir de septembre 2008, il a également été responsable de la gestion des actifs financiers. De septembre 2009 au 1er juillet 2014, M. De Schepper était le chief risk officer d'Ageas, en charge des départements risk, legal et compliance et support functions (human resources, IT et facility).

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

M. De Schepper est gérant de Kadees BVBA.

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

M. Kurt De Schepper était membre du conseil d'administration d'AG Real Estate SA ; Président et administrateur de Millennium bcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, Ageas Portugal, Medis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA et de Pensõesgere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA.

M. ETIENNE DEWULF (1955)

M. Etienne Dewulf (1970 Wezembeek-Oppem, rue du Ruisseau 10) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 13 mai 2014. M. Dewulf est licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNOBM (1981-1983) et chez Materne Confilux (1983-1985), avant de pratiquer le corporate banking au Crédit Général (19851987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, puis administrateur délégué de Soficom Development (1989) et à partir de 1995 jusqu'en 2010 administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA. À l'intervention de la SPRL Etienne Dewulf, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant et de gestion journalière, essentiellement dans le domaine immobilier et de la construction.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

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

M. BENOÎT GODTS (1956)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

M. Benoît Godts était administrateur des sociétés suivantes : AG Real Estate Group Asset Management ; L'Investissement Foncier Westland Shopping Center ; Ascencio SA, gérant de la SIR Ascencio SCA (ainsi que membre de son comité d'audit) ; Devimo-Consult SA et le Conseil belgo-luxembourgeois des Centres Commerciaux.

PROCÉDURE DE NOMINATION ET DE RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS

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

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

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

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

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

ÉLECTION ET RÔLE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Élection du Président du Conseil d'administration

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

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

Missions du Président du Conseil d'administration

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

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

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

MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

- sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois Administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;
- toute décision du Conseil est prise à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres Administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante ;
- dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le Conseil d'administration peut prendre des résolutions par voie circulaire. Cette procédure ne peut toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels et, le cas échéant, pour l'utilisation du capital autorisé.

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

ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DURANT L'EXERCICE 2018

Le Conseil d'administration s'est réuni 20 fois au cours de l'exercice 2018. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des membres du Comité de direction, établissement du rapport de gestion, convocation aux Assemblées générales ordinaire et extraordinaire), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- la revue de la stratégie ;
- les soumissions dans le cadre d'appels d'offres et/ou de marchés publics ;
- les projets d'investissement et de désinvestissement ;

- la prise d'une participation stratégique dans l'actionnariat de Silversquare Holding SA ;
- les conditions des offres en location les plus importantes et des renouvellements de baux importants ;
- les projets de construction, de redéveloppement et de rénovation (notamment le projet ZIN et le projet Quatuor) ;
- les investissements importants dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable ;
- la politique de gestion financière ;
- la politique de couverture du risque de taux ;
- la réalisation d'un placement privé de dettes ;
- le versement d'un acompte sur dividende ;
- la rotation des experts immobiliers indépendants ;
- la mise en place d'une procédure « Whistleblowing » dans le cadre de la politique compliance de la Société ;
- l'évolution des principaux litiges.

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

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

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

AUTOÉVALUATION

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

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

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

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

Le Conseil d'administration a procédé à une nouvelle auto-évaluation en 2018, sous la direction de son Président. Les Administrateurs ont rempli un questionnaire détaillé et ont évalué la mise en œuvre des pistes d'amélioration qu'ils avaient identifiées lors du dernier assessment, réalisé en 2015[1]. Le Président du Conseil d'administration a ensuite rencontré chaque Administrateur individuellement, pour recueillir leurs commentaires additionnels et affiner les réponses formulées par écrit.

Les conclusions essentielles de cette évaluation, discutées lors de la réunion du Conseil d'administration du 21 novembre 2018, peuvent être résumées comme suit :

- la composition du Conseil et de ses Comités spécialisés, les compétences de leurs membres et le rôle qu'ils exercent sont conformes aux dispositions applicables en matière de gouvernance d'entreprise (Code 2009 et article 526quater du Code des Sociétés, réglementation SIR, etc.) ;
- le Conseil est satisfait de son fonctionnement, des informations communiquées par le management et des contacts avec celui-ci et avec les deux Comités spécialisés du Conseil ;
- le Président du Conseil d'administration remplit sa mission avec professionnalisme, favorisant un climat stimulant, des débats de qualité, où chaque Administrateur a l'occasion de s'exprimer. Les décisions sont prises en consensus et dans l'intérêt de la Société ;
- les Administrateurs ont formulé des suggestions relatives au déroulement des réunions et à des domaines qui pourraient recueillir davantage l'attention du Conseil.

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

COMITÉS CONSULTATIFS ET COMITÉS SPÉCIALISÉS

PRINCIPES

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

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

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

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

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

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

COMITÉ D'AUDIT

Composition

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la composition du Comité d'audit est la suivante :

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

Attributions

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

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

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

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

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2018

Au cours de l'exercice 2018, le Comité s'est réuni 11 fois.

M. Delpire et M. Godts ont assisté à toutes les réunions, Mme Goblet a assisté à 10 réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelle, ainsi que le reporting financier ;
- traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS ;
- politique de financement ;
- politique de couverture du risque de taux d'intérêt et du risque de change ;
- examen des rapports de missions et des recommandations d'audit interne et du plan d'audit pluriannuel en présence de l'auditeur interne ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des stress tests) ;
- gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, monitoring du contrôle interne, suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées dans le cadre d'audits externes et examen du rapport de la direction effective sur le contrôle interne destiné à la FSMA, revue de l'analyse des risques, etc. ;
- processus de distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2018 ;
- revue de l'organisation de l'Audit interne ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et de ses filiales ;
- analyses financières et questions comptables et organisationnelles liées à la prise de participation stratégique dans l'actionnariat de Silversquare Holding SA ;
- suivi des principales évolutions réglementaires et analyse de leur impact potentiel sur Befimmo, ses activités ou son reporting (évolution des normes IFRS, réforme TVA sur les loyers, circulaires de la FSMA, mise en place d'une procédure « Whistleblowing » dans le cadre de la législation préventive des abus de marché etc.).

Autoévaluation

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

Le Comité d'audit a procédé pour la dernière fois à son autoévaluation fin 2017 et a commenté son rapport d'autoévaluation au Conseil d'administration en 2018. Les conclusions essentielles de son rapport sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2017 (page 98).

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Composition

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

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

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

Dans l'hypothèse où il n'est pas membre du Comité, le Président du Conseil d'administration de Befimmo peut, mais ne doit pas, assister aux réunions du Comité ; il ne peut y assister si le Comité en décide ainsi ou statue sur la rémunération ou le renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration (en sa qualité de Président ou d'Administrateur). Il peut être associé à la discussion, sans pouvoir présider le Comité, lorsque celui-ci est appelé à se prononcer sur la nomination de son successeur.

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

Au 31 décembre 2018, la composition du Comité est la suivante :

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

Attributions

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

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

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

- sur la politique de rémunération ;
- sur la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité de direction, et sur les révisions périodiques éventuelles de cette politique ;
- sur la rémunération individuelle des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités spécialisés 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 le Comité de direction au sujet du budget global d'augmentation (hors indexation) des rémunérations fixes des collaborateurs de la Société, ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables attribuées aux collaborateurs.

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

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

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

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

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2018

Au cours de l'exercice 2018, le Comité s'est réuni 7 fois. M. Dewulf et M. Devos ont assisté à toutes les réunions, Mme Malarme-Lecloux a assisté à 6 réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2018 ;
- évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1er janvier 2019 et budget en vue de l'attribution de rémunérations variables (gratifications) pour l'exercice 2018 ;
- propositions relatives à la composition du Conseil d'administration en tenant compte de la nécessité de maintenir un équilibre en termes de complémentarité des profils en termes de connaissances et d'expérience, ainsi que des objectifs de mixité des genres ;
- propositions de nominations et de renouvellements de mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- évaluation et détermination des objectifs et critères de performance de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité de direction ;
- benchmarking de la rémunération des membres du Comité de direction avec le support d'un consultant externe ;
- suivi continu de l'évolution du cadre réglementaire et des recommandations en matière de gouvernance.

Autoévaluation

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

Le Comité de Nomination et de Rémunération a procédé à une nouvelle auto-évaluation en 2018, sous la direction de son Président. Les membres du Comité ont rempli un questionnaire détaillé et ont évalué la mise en œuvre des pistes d'amélioration qu'ils avaient identifiées lors du dernier assessment, réalisé en 2015. Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération a ensuite organisé une réunion pour un échange entre les membres, recueillir les commentaires additionnels et affiner les réponses écrites au questionnaire. Les conclusions essentielles de cette évaluation, discutées entre les Membres et ensuite présentées au Conseil d'administration peuvent être résumées comme suit :

- la composition du Comité, les compétences de ses membres et le rôle qu'il exerce sont conformes aux dispositions applicables en matière de gouvernance d'entreprise (Code des Sociétés, Code 2009, réglementation SIR) ;
- la combinaison des volets « nomination » et « rémunération » en un seul Comité reste une formule idéale, compte tenu de la structure de Befimmo ;
- les dossiers traités par le Comité sont pertinents et traités avec professionnalisme et le Président du Comité remplit correctement sa mission de coordination ;
- le Comité a décidé de développer des indicateurs clés supplémentaires en matière RH, dont le suivi sera régulièrement mis à jour afin de pouvoir les intégrer dans ses travaux et réflexions en cours d'année.

COMITÉ DE DIRECTION

Le Conseil d'administration a instauré fin 2016 un Comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des Sociétés, auquel il a délégué ses pouvoirs de gestion conformément à l'article 19 des statuts de Befimmo.

La délégation au Comité de direction ne porte pas sur :

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

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

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

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

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

COMPOSITION

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

Au 31 décembre 2018, le Comité compte quatre membres :

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

BENOÎT DE BLIECK

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

Martine Rorif, Benoit De Blieck, Laurent Carlier, Aminata Kaké

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

M. Benoît De Blieck est Président de Beway, filiale de Befimmo ; Gérant de BDB Management SPRLu ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blieck, exerce les mandats suivants : Président d'Axento, filiale de Befimmo ; Administrateur de Meirfree et de Vitalfree, filiales de Befimmo ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services, filiale de Befimmo ; Administrateur délégué de Noblieck SA ; Gérant de B.V.R. SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

Néant.

LAURENT CARLIER

M. Laurent Carlier (1966) est ingénieur commercial (ULB-Solvay Business School, 1984-1989), il détient également un post-graduate degree en Tax Management (VUB, 1989-1990), et en Controlling (Registred Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam – Pays Bas, 1995-1998). Il a également participé à l'Advanced Management Program organisé par la Wharton School, University of Pennsylvania (AMP71-2016).

Il a commencé sa carrière en 1991 chez Unilever en qualité d'Auditeur interne/Team Leader (1991-1994) à Paris. Il est ensuite devenu Factory Management Accountant (1994-1996) pour le même groupe aux Pays-Bas. Il a poursuivi sa carrière chez Sanofi Pharma Belgium en qualité de Controller (1996-1998) et Finance & Administration Director (1998-1999). Il a ensuite travaillé chez Sodexo Pass Belux en tant que Finance & Administration Director (1999-2006). Depuis 2006, Monsieur Laurent Carlier occupe la fonction de Chief Financial Officer chez Befimmo. Il exerce également la fonction de Gestion des risques.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

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

MARTINE RORIF

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

Mme Martine Rorif est également Administrateur des sociétés suivantes, filiales de Befimmo : Fedimmo SA, Meirfree SA, Axento SA, Befimmo Property Services SA, Silversquare Holding SA et Silversquare Luxembourg SA. Elle est Administrateur délégué des sociétés : Vitalfree SA et Beway SA, qui sont également des filiales de Befimmo. Elle est également coprésidente de la Commission Investisseurs de l'UPSI et cofondatrice du Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier.

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

Néant

AMINATA KAKÉ

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2018

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

Mandats échus au 31 décembre 2018, exercés au cours des années 2014 à 2018

Néant

ATTRIBUTIONS

Le rôle du Comité de direction est :

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

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

RAPPORT D'ACTIVITÉS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

MODE DE FONCTIONNEMENT

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

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

En 2018, le Comité de direction s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Le Comité de direction anime une équipe de 86 personnes et veille à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Au 31 décembre 2018, les responsables des départements sont Nicolas Billen[1] (Chief Investment Officer), Cédric Mali[1] (Chief Commercial Officer), Monsieur Arnaud d'Ydewalle (Head of Project Management), Monsieur Nicolas Nelis (Head of Project Development), Monsieur Eric Jambor (Head of Property Management), Monsieur Arnaud Opsommer (Head of Building Administration & Operations Budget), Monsieur Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Madame Caroline Kerremans (Head of Investor Relations & Communication), Madame Emilie Delacroix (Head of CSR & Innovation), Madame Sylvie De Muêlenaere (Head of Legal), Monsieur Vincent Meulders (Head of Controlling), Monsieur Stéphane dos Santos (Chief Accountant), Monsieur Ludovic Wendel (IT Program Manager), Monsieur Denis Van de Wiele (Head of Compensation & Benefits) et Madame Sarah Sougné (Recruitment & Talent Manager).

La gestion de l'activité de Business Development est confiée à Werner Joris[2].

1. SPRL.
2. BVBA.

Politique de diversité

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

Befimmo a mis en place différentes procédures dans le cadre de la nomination et du renouvellement des mandats des Administrateurs, de la désignation des membres des Comités spécialisés et du Comité de direction et du processus d'autoévaluation de ses différents organes et comités. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, des connaissances et des profils dans la composition de ces organes, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de ces fonctions. Par exemple, avant toute nomination, une évaluation est faite des compétences, des connaissances et de l'expérience existantes et nécessaires au sein du Conseil d'administration ou du Comité concerné. Ces procédures sont décrites dans les règlements d'ordre intérieur des différents organes et comités, et plus particulièrement dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et Rémunération.

Le résultat de ces procédures apparaît dans la composition respectivement du Conseil d'administration, qui comprend trois membres féminins et sept membres masculins et du Comité de direction, qui est composé de deux membres féminins et deux membres masculins. Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs (voir page 122) et des Membres du Comité de direction (voir page 130), dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

Rapport de rémunération

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Comité de Nomination et de Rémunération a rédigé un document décrivant la politique de rémunération des Administrateurs et des membres du Comité de direction de la Société. Ce document a été établi pour la première fois par le Conseil d'administration le 15 octobre 2010, approuvé pour la dernière fois par l'Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2018. Il fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publié sur le site internet de Befimmo.

La politique de rémunération de Befimmo a été établie en conformité avec les dispositions de la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer la gouvernance d'entreprise dans les sociétés cotées, ainsi qu'avec les recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (« Code 2009 »).

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

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

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

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

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

ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

PROCÉDURE

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

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

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

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

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

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

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

- Partie fixe: le montant de la rémunération fixe « all in » annuelle est déterminé en tenant compte de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société comparable. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation.
  Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration se penche à intervalles réguliers, en fin d'année civile, sur le montant de la rémunération fixe afin de déterminer si une modification de ce montant s'impose et, dans l'affirmative, dans quelles proportions.
- Partie variable: le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur sa rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme.

  Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs.

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

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

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

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

- Partie fixe: le montant de la rémunération fixe « all in » des autres membres du Comité de direction est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du

coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation. Toute révision de la rémunération fixe des autres membres du Comité de direction est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.

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

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration – sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO – évalue à l'issue de chaque année civile les prestations des autres membres du Comité de direction au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

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

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

MANDATS EXERCÉS DANS LES FILIALES

Les Administrateurs et les membres du Comité de direction peuvent exercer un mandat d'Administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention conclue entre, d'une part Befimmo SA et, d'autre part, le CEO ou un autre membre du Comité de direction entraînera la fin des mandats exercés[1] par le CEO ou cet autre membre du Comité de direction auprès des filiales de Befimmo SA.

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES EN 2018 ET EN 2019

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

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

- chaque Administrateur non exécutif, hormis le Président du Conseil d'administration, perçoit une rémunération annuelle fixe de 20.000 € et des jetons de présence de 2.500 € par séance de Conseil d'administration à laquelle il assiste ;
- le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 50.000 € et des jetons de présence de 3.750 € par séance du Conseil à laquelle il assiste ;
- les membres du Comité d'audit reçoivent un jeton de présence de 2.000 € par séance, hormis le Président de ce Comité qui perçoit un jeton de présence de 2.500 € par séance ;
- les membres du Comité de Nomination et de Rémunération reçoivent un jeton de présence de 1.500 € par séance, hormis le Président de ce Comité, qui reçoit un jeton de présence de 2.000 € par séance.

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

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

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS – RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2018

EN €	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	75 000		10 500	135 500
Anne-Marie Baeyaert	20 000	42 500			62 500
Sophie Goblet	20 000	47 500	20 000		87 500
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	42 500		9 000	71 500
Wim Aurousseau[1]	13 333	10 000			23 333
Etienne Dewulf	20 000	50 000		14 000	84 000
Hugues Delpire	20 000	47 500	27 500		95 000
Kurt De Schepper	20 000	47 500			67 500
Benoît Godts	20 000	45 000	22 000		87 000
Total Administrateurs	203 333	407 500	69 500	33 500	713 833

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PERFORMANCE DU CEO ET DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION POUR LES EXERCICES 2018 ET 2019

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration du 2 mars 2018 a fixé, comme suit, les critères récurrents – liés à la performance de la Société – pour l'évaluation de la performance du CEO et leur pondération :

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

Des objectifs complémentaires en rapport avec les principaux objectifs précités et spécifiquement liés à l'exercice 2018, ont été fixés au CEO. Le montant cible de sa rémunération annuelle variable, relatif à l'exercice 2018, a été fixé à 200.000€, avec un maximum de 250.000 €.

Le Conseil d'administration a fixé les mêmes critères récurrents pour l'évaluation de la performance collective des autres membres du Comité de direction. Des objectifs individuels complémentaires ont été fixés à chacun d'entre eux, en correspondance avec leurs responsabilités opérationnelles spécifiques. La rémunération variable cible globale maximale a été fixée à 305.000€ (montant global pour les 3 autres membres du Comité de direction) avec un maximum de 400.000 € en cas de dépassement des objectifs.

Au cours de sa réunion du 8 mars 2019, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité de direction, une rémunération variable pour l'exercice 2018 sur la base des critères d'évaluation précités, dont le montant est repris dans le tableau ci-après.

COMITÉ DE DIRECTION – RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2018

EN €	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE[2]	AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	TOTAL	INDEMNITÉ CONTRACTUELLE PRÉVUE EN CAS DE DÉPART
Administrateur délégué					
SPRLu BDB Management[3]	213 589	100 000		313 589	263 592
Benoît De Blieck[4]	265 395	150 000	71 007	486 403	486 408
Autres membres du Comité de direction	872 581	360 000	157 932	1 390 513	1 220 000
Total Comité de Direction	1 351 565	610 000	228 939	2 190 504	

1. Mandat débutant le 24 avril 2018.
2. Le paiement de la rémunération variable est échelonné sur une période de 3 ans, conformément aux règles prévues dans la politique de rémunération.
3. Ces montants incluent la rémunération perçue par BDB Management SPRLu pour les mandats qu'elle exerce respectivement en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et de Président du Conseil d'administration d'Axento SA, toutes deux filiales de Befimmo SA.
4. Ces montants correspondent à la rémunération perçue par M. Benoît De Blieck en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo SA.

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

- 50% de la rémunération variable proméritée en 2018 est payée en 2019 ;
- 25% de la rémunération variable est reportée d'un an et sera payable en 2020 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2018 et 2019 ;
- le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2021, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2018 à 2020.

Pour l'exercice 2019, l'octroi de la rémunération variable du CEO et des autres membres du Comité de direction dépendra de la réalisation des mêmes critères récurrents que ceux arrêtés en 2018, avec une pondération identique. Des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres Membres du Comité de direction.

Le montant cible de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2019 a été fixé comme suit :

- pour le CEO : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribué par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales ;
- pour les trois autres membres du Comité de direction : une rémunération variable cible de 320.000 € avec un maximum de 400.000 €.

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

CONDITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'INDEMNITÉ DE DÉPART

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

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

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

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

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

Pour les deux premiers membres précités, l'indemnité de départ ne dépasse pas 12 mois de rémunération.

L'indemnité de la Chief Operating Officer correspond à un montant supérieur à 12 mois de rémunération (mais inférieur à 18 mois). Ceci s'explique par son contrat préexistant et par son ancienneté, la Chief Operating Officer ayant débuté sa carrière chez Befimmo en 1997. Il est fait référence à cet égard au point 7.18 du Code belge de Gouvernance d'entreprise (Code 2009), qui prévoit notamment qu'une indemnité supérieure à 12 mois peut être prévue contractuellement pour un dirigeant pour tenir compte du nombre d'années de service dans sa fonction précédente. Conformément à l'article 554, alinéa 4, précité, cette clause a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

DROIT DE RECOUVREMENT

La Société n'a pas prévu de droit de recouvrement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres membres du Comité de direction, sur base d'informations erronées.

Responsabilité sociétale

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est totalement intégrée dans sa stratégie.

Les Administrateurs de Befimmo définissent et approuvent les budgets et décisions importantes en matière de Responsabilité Sociétale, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions planifiées trimestriellement à l'occasion de la publication des résultats.

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est également totalement intégrée dans sa gestion journalière.

Au niveau stratégique, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de cinq personnes dont trois membres du Comité de direction : le Chief Executive Officer (« CEO »), le Chief Financial Officer (« CFO »), le Chief Operating Officer (« COO »), le Head of Environmental Management (« HEM ») et le Head of CSR & Innovation (« HCSR&I »).

Cette cellule est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de l'organisation de la revue de direction annuelle.

→ « Gouvernance RSE »

Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général inspiré notamment du modèle « The Enterprise Risk Management » développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et les facteurs d'atténuation de l'impact de ces risques et en organisant un « contrôle du contrôle ». La Société porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

L'ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

Le Conseil d'administration a constitué en son sein deux Comités (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et a mis en place un Comité de direction.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles se situent dans les départements techniques (project management, project development, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support se situent dans les départements comptabilité, controlling, treasury/ financement, juridique, secrétariat général, IR & communication, corporate social responsability, ressources humaines et ICT.

Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction.

Une procédure de délégation de pouvoir existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation). Le Conseil d'administration a délégué une série de pouvoirs décisionnels et de représentation au Comité de direction, qui dispose, dans ce cadre, d'une faculté de subdélégation qu'il a mise en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités. Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations est formalisé dans des procédures internes.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par la General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling. Le CFO (Laurent Carlier) est en charge de la fonction de gestion des risques.

L'auditeur interne (Pierre-Olivier Schmitz) est en charge de l'audit interne avec le support externe de BDO Risk Advisory.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les membres du Comité de direction de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

Le département des ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

ACTEURS EXTERNES

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle. Il s'agit notamment de la FSMA, du Commissaire et des experts immobiliers indépendants.

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes du suivi du contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

Dans ce cadre, le Comité d'audit se base notamment sur les missions effectuées par l'auditeur interne et les auditeurs internes externes (consultants), qui lui rapportent directement. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

ÉTHIQUE

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'administration. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de la Société.

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

→ « Éthique »

L'ANALYSE DES RISQUES ET LES ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Fin 2018 et début 2019, le management s'est fait accompagner par un consultant externe pour mener une revue complète de la matrice des risques de Befimmo SA. La liste des risques identifiés a été validée et les risques ont ensuite été évalués sur base des critères suivants : leur impact potentiel, leur niveau de maîtrise et l'appétence de la Société pour chaque risque. Cette matrice des risques constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne, revues annuellement, dans le cadre d'un plan à trois ans, par le Comité d'audit. Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport Financier Semestriel et Annuel. Il s'agit d'une analyse approfondie des risques réalisée périodiquement par le Gestionnaire des risques, en collaboration avec l'Auditeur interne et le Compliance Officer. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité de direction. Finalement, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.

→ « Facteurs de risque »

L'INFORMATION FINANCIÈRE ET SA COMMUNICATION

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétroplanning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une checklist des étapes à suivre par les différents départements impliqués dans le processus. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables avec l'aide du logiciel de gestion.

L'équipe Controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes :

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques ou budgétaires ;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur matérialité.

Le reporting financier est préparé trimestriellement par l'équipe Controlling et discuté avec le CFO. Ce reporting complété de notes sur les activités opérationnelles est ensuite analysé par le Comité de direction.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité de direction et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/rapports financiers correspondants sont présentés au et analysés par le Comité de direction, Comité d'audit et Conseil d'administration qui les arrête avant leur publication. Le Commissaire procède à une vérification limitée (« limited review ») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin. A la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée via le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-ups journaliers en ligne (prestataire externe) et hebdomadaires sur cassettes.

LES ACTEURS CONCERNÉS PAR LA SUPERVISION ET L'ÉVALUATION DU CONTRÔLE INTERNE

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne, réalisé sur base d'une collaboration entre un auditeur interne et une équipe d'auditeurs internes externalisée : au cours de l'exercice 2018, deux audits internes ont été réalisés, portant sur « La distinction entre investissements et charges opérationnelles liés aux immeubles » et sur « Le suivi de l'actionnariat nominatif »
- par une mission d'audit sur les « Assurances immobilières » qui a été confiée à un consultant externe ;
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2018, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à la revue des litiges en cours et des principaux risques de Befimmo et à un examen des recommandations de l'audit interne et à l'analyse de l'acquisition de Silversquare ;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Au cours de l'exercice 2018, le règlement d'audit interne n'a pas été mis à jour.

Autres intervenants

COMMISSAIRE

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 25 avril 2017 de Befimmo a nommé Ernst et Young Reviseurs d'Entreprises SCRL comme Commissaire de la Société, ayant son siège social De Kleetlaan 2, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0466.334.711, RPM Bruxelles, représentée par Mme Christel Weymeersch, Partner, Commissaire de l'entreprise, pour trois exercices sociaux. Le Commissaire pour l'exercice 2016 était la société Deloitte, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social Gateway Building Luchthaven nationaal 1/J, à 1930 Zaventem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, RPM Bruxelles, représentée par M. Rik Neckebroeck réviseur d'entreprise.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2018 s'élèvent à 66.398,96 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2018 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 25.211,17 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2018 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisorale, pour un montant de 42.715 € HTVA.

La société Ernst & Young, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2018 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Beway, Meirfree et Vitalfree s'élèvent à 47.209,96 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA, ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensch, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2018 d'Axento SA, s'élèvent à 10.500 € HTVA.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :

- pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- pour les autres missions, les honoraires sont établis sur base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire en fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du « Ratio services 'non-audit' du Commissaire » concernant les prestations du Commissaire a été respectée.

EXPERTS IMMOBILIERS

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, prescrite par l'Arrêté royal SIR du 13 juillet 2014, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à partir du 1er janvier 2018, pour une durée de 3 années jusqu'au 31 décembre 2020, à M. Rod P. Scrivener (National Director – JLL – Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Rob Vaes (National Director – JLL - Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium - Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA rue Royale 97, 1000 Bruxelles).

Suite à un changement au sein de l'équipe de JLL, le mandat précédemment exercé par M. Rob Vaes a été confié à M. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium de Cushman & Wakefield) à partir du 1er octobre 2018. M. Ackermans a établi sa première expertise au 31 décembre 2018. Sa mission se terminera à la fin du mandat en cours, soit le 31 décembre 2020.

M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

Il s'agit d'experts immobiliers indépendants ayant une excellente connaissance du marché/actifs dans des sociétés et dont la réputation est internationale.

Les honoraires des experts immobiliers indépendants sont calculés sur base du nombre de biens évalués, de leur taille (en m^2), ou de leur situation locative (mono-location ou multi-location). Les honoraires ne sont pas liés à la juste valeur des biens immobiliers.

En 2018, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- JLL – Rod P. Scrivener 80.000 € HTVA ;
- JLL – Rob Vaes : 38.250 € HTVA ;
- C&W – Christophe Ackermans : 117.876 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2018 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- JLL : n.a. ;
- PWC : 4.395 € HTVA (évaluation de l'immeuble Arts 56).

SERVICE FINANCIER

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgium qui a reçu à ce titre une rémunération de 67.444,30 € (TVA incluse) en 2018. Cette rémunération est variable, en fonction du montant du dividende payé.

Recherche & développement

Befimmo a réalisé au cours de l'exercice des activités de R&D relatives au potentiel de différents marchés ainsi qu'à l'évolution de l'environnement de travail et des nouveaux services à proposer à ses locataires. En 2018, Befimmo a également dédié une partie de ses activités R&D à l'accompagnement de sa transformation digitale. Elle souhaite s'adapter à une nouvelle réalité numérique qui apporte les outils et solutions nécessaires pour renforcer les objectifs long terme qu'elle s'est fixés tant dans sa stratégie globale que dans son organisation interne.

En 2017, Befimmo a lancé une campagne d'innovation qui persiste à ce jour. Il s'agit d'une véritable approche participative permettant d'impliquer l'équipe dans les axes stratégiques au cœur de l'activité de Befimmo. L'équipe est invitée à partager ses réflexions sur le « mur de l'innovation » et à s'inscrire à l'un ou l'autre groupe de travail qui lui tient à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, assurer et concrétiser des projets d'innovation. L'ensemble des ressources qui y ont été consacrées sont de 481.073 €.

Règles préventives de conflits d'intérêts

PRINCIPES

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

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés ;
- par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- et aussi par les règles additionnelles, prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2018 sont décrites ci-après.

ARTICLE 523 ET 524TER DU CODE DES SOCIÉTÉS

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

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

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

ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 524 du Code des Sociétés impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au Conseil d'administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport.

Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'appréciation du Commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR ET L'ARTICLE 8 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 RELATIF AUX SIR

Cet article impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation[1], les autres actionnaires d'une société du périmètre[2] 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.

RÈGLES ADDITIONNELLES, PRÉVUES DANS LA CHARTE DE GOUVERNANCE DE BEFIMMO

RÈGLES EN MATIÈRE DE CONFIDENTIALITÉ

Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal du Conseil d'administration qui ne lui est pas communiquée ; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo ait conclu ou non l'opération).

POLITIQUE RELATIVE AUX OPÉRATIONS AVEC UN ADMINISTRATEUR NON COUVERTES PAR L'ARTICLE 523 DU CODE DES SOCIÉTÉS

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

- que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des Sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;

1. Pour rappel, en vertu du Code des Sociétés, ce lien est notamment présumé exister, sauf preuve contraire, à partir d'une détention de droits sociaux représentant le dixième du capital de la Société.
2. Par « société du périmètre », on entend, la société dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales conformément à l'article 2, 18° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

- que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

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

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

POLITIQUE RELATIVE AUX OPÉRATIONS AVEC UN MEMBRE DU COMITÉ DE DIRECTION

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

ADMINISTRATEURS ET « CORPORATE OPPORTUNITIES »

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'Administrateurs dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Il peut donc se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la Société, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Befimmo n'a détecté aucun autre conflit d'intérêts potentiel.

MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS (ART. 523, 524 ET 524TER)

Au cours de l'exercice 2018, une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 2 mars 2018, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, M. Benoît De Blieck et des autres membres du Comité de direction pour l'exercice 2017, ainsi que (ii) sur la fixation de la rémunération fixe et des critères de performance pour l'attribution de la rémunération de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité direction pour l'exercice 2018. En conformité avec l'article 523 du Code des Sociétés, M. De Blieck s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à sa rémunération et à la fixation de ses critères de performance. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 2 mars 2018

« 1.1.1 Communication d'un conflit d'intérêts et application de l'article 523 du Code des Sociétés

Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, M. Benoît De Blieck, Administrateur délégué, fait part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des Sociétés. Il indique que le conflit d'intérêts résulte du fait que les décisions à prendre concernent sa rémunération en sa qualité d'Admi-

nistrateur délégué et de Président du Comité de direction de Befimmo SA pour les exercices 2017 et 2018. Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate que l'Administrateur délégué quitte la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions relatives aux points précités.

(M. Benoît De Blieck, Mme Rorif, M.Carlier et Mme Kaké quittent la séance).

1.1.2 Evaluation et fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2017 - Critères de performance et rémunération variable cible relatifs à l'exercice 2018

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération présente les propositions formulées par le Comité de Nomination et de Rémunération pour la rémunération variable de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2017 ainsi que les critères de performance et les montants de sa rémunération variable pour l'exercice 2018. Ces propositions tiennent compte des résultats de la SIR et de la réalisation des objectifs aussi bien quantitatifs que qualitatifs.

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis l'Administrateur délégué qui n'a participé ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ces points :

- *approuve la proposition du Comité de Nomination et de Rémunération d'attribuer, à M. Benoît De Blieck, pour sa fonction d'Administrateur délégué de Befimmo SA en 2017, une rémunération variable de 150.000 EUR ; par ailleurs, sur base de l'évaluation des critères de performance propres à Befimmo Property Services SA, il sera proposé au Conseil d'administration de cette dernière d'attribuer une rémunération variable de 100.000 EUR à son Administrateur délégué, la SPRLU BDB Management, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Benoît De Blieck ; ceci porte le total de rémunération variable à 250 KEUR pour l'exercice 2017 ;*
- *fixe les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de la rémunération variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2018 : résultat net courant par action (30%), marge opérationnelle (15%), taux d'occupation des immeubles (15%), le coût du financement (20%) et gestion des ressources humaines (20%) ; des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de l'Administrateur délégué ;*
- *fixe le montant cible de la rémunération annuelle variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2018 comme suit : une rémunération variable cible de 200.000 EUR avec un maximum de 250.000 EUR en cas de dépassement des objectifs ; ce montant inclut toute rémunération variable qui serait attribuée par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales.*

Conformément à la politique de rémunération, la portion de la rémunération variable proméritée par l'Administrateur délégué lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne peut dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. 25% de la rémunération variable est reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable est reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse).

Dans l'attente de la finalisation du benchmarking en cours de réalisation, la rémunération fixe de l'Administrateur délégué reste inchangée par rapport à l'exercice 2017. »

Au cours de l'exercice 2018, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 524 du Code des Sociétés.

APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR

Au cours de l'exercice écoulé, aucun dossier n'a donné lieu à l'application de cet article.

OPÉRATIONS NON COUVERTES PAR LES DISPOSITIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS MAIS COUVERTES PAR LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société :

- M. Benoît Godts, Administrateur lié à AG Real Estate SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un appel d'offre examiné par Befimmo ;
- M. Wim Aurousseau, Administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un appel d'offres, à un marché public et à un projet de redéveloppement examinés par Befimmo.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

PRINCIPES

La charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction, aux collaborateurs de Befimmo et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée. Ces règles ont été complétées par un code de conduite qui vise à sensibiliser les intéressés à leurs principales obligations et qui fixe les procédures internes à respecter en la matière (le « dealing code »). Le dealing code est arrêté par le Conseil d'administration et est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction, dans le

cadre d'une formation assurée par le Compliance Officer. Le dealing code est mis à jour de manière régulière pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est publié sur le site internet de Befimmo.

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

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo, elles doivent aviser préalablement par écrit le Compliance Officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Compliance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces règles sont applicables à l'ensemble des Administrateurs, des membres du Comité de direction, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité de direction doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée[1].

Pendant des périodes dites « d'interdiction » (qui correspondent à un certain délai précédant la publication des résultats annuels, semestriels et trimestriels de Befimmo) il est interdit aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction et aux collaborateurs d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo.

APPLICATION

La fonction de Compliance Officer de Befimmo est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le dealing code de Befimmo a été mis à jour le 7 février 2018, afin de mettre en place une procédure de lancement d'alerte interne (« Whistleblowing procedure ») et de le mettre en conformité avec les autres modifications apportées par la loi du 31 juillet 2017 modifiant la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Plan d'actionnariat ou d'options sur actions

À ce jour, Befimmo n'a pas mis en place de plan d'actionnariat ou de plan d'options sur actions ni accordé de telles actions ou options aux membres de ses organes ou de ses collaborateurs.

1. Cette obligation est également applicable aux opérations effectuées par les personnes physiques ou morales qui leur sont étroitement liées.

Actions détenues par les administrateurs et les membres du Comité de direction

À la date du 31 décembre 2018, 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 (320 actions) ; et
- M. Benoît Godts (1.109 actions).

Élements susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR), impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition. Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SIR de la Société.

- Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, art. 34, 1°) ; Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits (AR, art. 34, 3°) ; Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration (AR, art. 34, 7°) ; Pouvoirs de l'organe d'administration (AR, art. 34, 8°)

Le Conseil d'administration de Befimmo dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

Il s'agit essentiellement, pour la clause de capital autorisé, de pouvoir rapidement saisir des opportunités sans les contraintes de temps liées à la convocation de deux Assemblées générales (l'expérience montre que la première Assemblée générale convoquée est systématiquement de carence) et, pour l'autorisation d'achat des actions propres, d'un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours en cas de mouvements anormaux. Ces clauses pourraient néanmoins être utilisées dans ce cadre.

Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit :

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

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

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

3°) 66.892.898,30 €, pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

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

Cette autorisation a été octroyée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2016, soit le 13 mai 2016. Elle est renouvelable par une décision d'Assemblée générale. L'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration comporte une prime d'émission.

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

- en vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation a également été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 13 mai 2016) ;
- conformément aux articles 620 et suivants du Code des Sociétés et 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo (dans les limites légales). Cette autorisation est valable cinq ans à dater du 26 avril 2016 et est également prorogeable pour des termes identiques ;
- conformément au même article 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est également « autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la Société un dommage grave et imminent (cette deuxième autorisation n'était toutefois valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 22 juin 2011 soit le 5 juillet 2014 et n'a pas été renouvelée depuis) ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés ».
- Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote (AR, art. 34, 5°)

Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des actionnaires de Befimmo.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au Code des Sociétés et à l'article 28.1 des statuts, *« Tout actionnaire pourra participer à une Assemblée générale et y exercer le droit de vote : (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'Assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) : soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement, (ii) et si la Société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'Assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'Assemblée générale, selon les cas soit par l'actionnaire directement pour les titulaires d'actions nominatives, soit par un intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou organisme de liquidation pour les titulaires d'actions dématérialisées. »*

Ces dispositions statutaires sont générales et n'ont pas été conçues dans le cadre d'offres publiques d'acquisition mais, en fixant des formalités d'admission à l'Assemblée générale, elles peuvent avoir indirectement un effet à cet égard.

- Règles applicables à la modification des statuts de l'émetteur (AR, art. 34, 7°)

  Conformément à l'article 12 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la FSMA.

  Cette règle est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, puisque l'offrant ne pourra pas modifier les statuts de la Société de manière discrétionnaire mais devra faire approuver le projet de modification par la FSMA.

- Accords importants auxquels la Société est partie et qui peuvent prendre effet, être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société à la suite d'une offre publique d'acquisition (AR, art. 34, 9°)

  Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de « Change of control » qui permet à la banque de demander le remboursement du crédit si le changement de contrôle de la Société devait avoir un impact défavorable significatif (« Material Adverse Effect ») sur la Société.

  Les banques suivantes bénéficient d'une telle clause de changement de contrôle : Banque Degroof Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, Agricultural Bank of China (Luxembourg) et Société Générale S.A. (branche belge).

  Par ailleurs, la convention relative au placement privé obligataire réalisé aux États-Unis en mai 2012 ainsi que les différents placements privés, incluent une clause similaire donnant aux investisseurs, sous certaines conditions, le droit de demander le remboursement anticipé de leurs notes suite à un changement de contrôle. L'ensemble de ces clauses de changement de contrôle ont été approuvées par l'Assemblée générale.

Actionnariat, structure et organisation

ACTIONNARIAT

ACTIONNAIRES[1]	EN %
AXA Belgium SA	10,7
Ageas et sociétés liées	10,4
BlackRock Inc.	3,0
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	75,9

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

STRUCTURE ET ORGANISATION

Au 31 décembre 2018, les filiales de la Société sont les suivantes :

- Fedimmo SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Beway SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 100% par Fedimmo ;
- Vitalfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Meirfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Axento SA, société anonyme de droit luxembourgeois, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Befimmo Property Services SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ; et

En outre Befimmo contrôle conjointement :

- Silversquare Holding SA, société anonyme de droit belge, détenue à 61%. Silversquare Holding SA est société-mère des sociétés Silversquare Europe SA, Silversquare Louise SA, Silversquare Luxembourg SA, Silversquare Partnership SPRL et Silversquare Stéphanie SA.

La répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale est publiée dans l'Annexe V du présent Rapport.

Par ailleurs, ont un lien de participation avec Befimmo :

- Ageas et sociétés liées, qui détiennent 10,4% des actions Befimmo ;
- AXA Belgium SA, qui détient 10,7% des actions de Befimmo.

1. Au 31 janvier 2019, sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues par l'actionnaire.

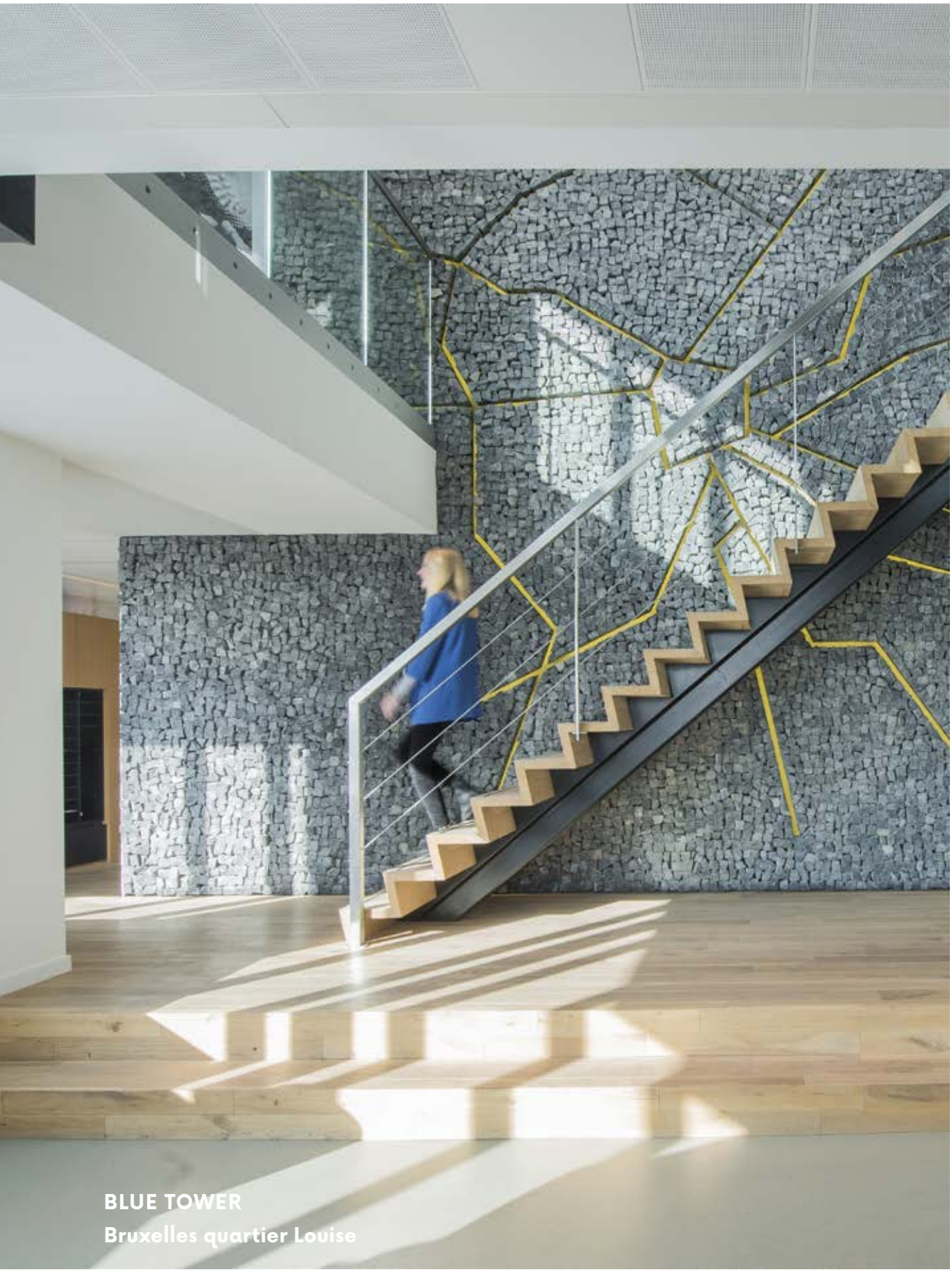
IKAROS BUSINESS PARK
Bruxelles périphérie

COLLABORER AVEC BEFIMMO A ETE POUR NOUS UNE EXPLORATION INTERESSANTE POUR TRAVAILLER, SUR LE TERRAIN, AVEC TOUS LES ACTEURS, A L'URBANISATION ET LA RENOVATION URBAINE.

THE ART OF IMAGINING THE CITY OF TOMORROW

ROELAND DUDAL, PARTNER CHEZ ARCHITECTURE WORKROOM BRUSSELS (AWB), MEMBRE LABNORTH

En tant que propriétaire/investisseur dans le quartier Nord, Befimmo nous a offert l'opportunité de vraiment nous plonger dans le quartier. Pour cela, elle a mis à notre disposition, dans le bâtiment WTC 1, des espaces vides, non seulement pour nos bureaux temporaires, mais également pour donner une place d'exposition à l'événement culturel international 'You Are Here' et pour organiser des débats. Défenseurs de l'idée « réfléchir et agir » pour l'urbanisme, nous voulions organiser l'espace urbain autrement, en nous concentrant sur le long terme et la durabilité, des éléments que Befimmo met largement en avant. La rénovation urbaine ne se fait plus sur un bout de papier. Tous les acteurs doivent travailler ensemble sur le terrain. La réflexion scindée monofonctionnelle pour l'urbanisation d'autrefois laisse place à une réflexion commune multifonctionnelle avec tous les acteurs concernés, afin d'aborder les défis de demain. Une ville commune est une ville avec des espaces verts productifs communs, avec des parcs urbains, avec de l'agriculture urbaine, avec des logements abordables et des services pour tout le monde, avec des lieux de travail mixtes et une mobilité commune, permettant de passer d'un moyen de transport à un autre sans consacrer 70 à 80 % de l'espace à un seul mode de transport privé. Faire plus avec moins d'espace.



BLUE TOWER
Bruxelles quartier Louise

États financiers

TABLE DES MATIÈRES

154 Comptes consolidés
154 État consolidé du résultat global
155 État consolidé de la situation financière
156 Tableau des flux de trésorerie consolidés
157 État consolidé des variations de capitaux propres
158 Notes aux états financiers consolidés
158 1. Informations générales sur la Société
158 2. Principales méthodes comptables
165 3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations
166 4. Information sectorielle
168 5. Revenus locatifs
169 6. Charges relatives à la location
170 7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières
171 8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
171 9. Autres recettes et dépenses relatives à la location
171 10. Frais généraux de la Société
172 11. Autres revenus et charges d'exploitation
172 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement
172 13. Variations de la juste valeur des immeubles de placement
173 14. Résultat financier
174 15. Impôts sur le résultat
175 16. Résultat par action
175 17. Goodwill
176 18. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente
177 19. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles
177 20. Actifs financiers non courants et courants
178 21. Créances de location-financement
178 22. Créances commerciales
178 23. Créances fiscales et autres actifs courants
178 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie
178 25. Comptes de régularisation – actif
179 26. Capital et réserves
179 27. Dettes financières non courantes et courantes
180 28. Autres passifs financiers non courants et courants
181 29. Provisions
181 30. Dettes commerciales et autres dettes
181 31. Autres passifs courants
182 32. Comptes de régularisation – passif
182 33. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers
189 34. Variations de l'endettement relatif aux opérations de financement
190 35. Avantages du personnel
192 36. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13
195 37. Engagements au 31 décembre 2018
197 38. Transactions avec des parties liées
198 39. Tableaux de réconciliation entre les catégories prévues dans les normes IAS 39 et IFRS 9
199 40. Application de la norme IFRS 16 leases à partir du 1er janvier 2019
200 Rapport du Commissaire
202 Comptes statutaires
202 Compte de résultats statutaire
203 Bilan statutaire
204 Note sur les fonds propres statutaires

État consolidé du résultat global

(en milliers €)

		Notes	31.12.18	31.12.17
I.	(+) Revenus locatifs	5	144 067	143 161
III.	(+/-) Charges relatives à la location	6	- 501	- 729
RÉSULTAT LOCATIF NET			**143 566**	**142 431**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	7	9 771	6 364
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	30 852	30 122
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-29 068	-28 166
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	716	1 661
RÉSULTAT IMMOBILIER			**155 837**	**152 412**
IX.	(-) Frais techniques	7	-12 160	-10 758
X.	(-) Frais commerciaux	7	- 1 998	- 1 055
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-2 723	-2 270
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	7	- 2 618	- 2 728
XIII.	(-) Autres charges immobilières	7	-6 360	-5 101
	(+/-) Charges immobilières		**-25 858**	**-21 912**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			**129 978**	**130 499**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	10	-14 282	-12 199
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	11	- 447	- 1 252
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			**115 249**	**117 048**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	343	21 798
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	- 5 514	13 429
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**110 078**	**152 275**
XX.	(+) Revenus financiers	14	889	622
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	14	- 18 911	- 17 625
XXII.	(-) Autres charges financières	14	-2 522	-2 747
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	- 5 901	5 186
	(+/-) Résultat financier		**-26 446**	**-14 564**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			**83 632**	**137 711**
XXV.	(-) Impôts des sociétés	15	- 785	- 1 642
	(-) Impôts des sociétés		- 566	-1 642
	(-) Impôts différés		- 219	-
	(+/-) Impôts		- 785	-1 642
RÉSULTAT NET		**16**	**82 847**	**136 070**
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)		**16**	**3,24**	**5,32**
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables		35	111	357
RÉSULTAT GLOBAL			**82 958**	**136 427**

État consolidé de la situation financière (en milliers €)

ACTIF		Notes	31.12.18	31.12.17
I.	**Actifs non courants**		**2 700 743**	**2 532 477**
A.	Goodwill	17	14 217	14 281
B.	Immobilisations incorporelles	19	899	-
C.	Immeubles de placement	18	2 655 324	2 494 360
D.	Autres immobilisations corporelles	19	1 021	2 436
E.	Actifs financiers non courants	20	27 497	19 498
F.	Créances de location-financement	21	1 784	1 902
II.	**Actifs courants**		**34 398**	**26 651**
B.	Actifs financiers courants	20	10 004	1 874
C.	Créances de location-financement	21	139	136
D.	Créances commerciales	22	21 454	21 067
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	23	52	1 688
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	591	254
G.	Comptes de régularisation	25	2 157	1 632
TOTAL DE L'ACTIF			**2 735 140**	**2 559 128**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		Notes	31.12.18	31.12.17
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			**1 443 214**	**1 448 504**
I.	**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère**		**1 443 214**	**1 448 504**
A.	Capital	26	357 871	357 871
B.	Primes d'émission	26	792 641	792 641
C.	Réserves	26	276 104	228 172
D.	Résultat net de l'exercice[1]		16 597	69 820
PASSIFS			**1 291 926**	**1 110 624**
I.	**Passifs non courants**		**760 478**	**505 008**
A.	Provisions	29	728	3 673
B.	Dettes financières non courantes	27	735 519	484 255
	a. Établissements de crédit		297 319	153 553
	c. Autres		438 200	330 702
	EUPP		356 957	165 966
	USPP		77 714	161 916
	Garanties reçues		3 529	2 820
C.	Autres passifs financiers non courants	28	21 881	17 080
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	30	2 130	-
F.	Passif d'impôts différés	15	219	-
II.	**Passifs courants**		**531 448**	**605 616**
A.	Provisions	29	5 039	5 592
B.	Dettes financières courantes	27	443 012	517 832
	a. Établissements de crédit		13 674	47 332
	c. Autres		429 338	470 500
	EUPP		-	15 000
	USPP		89 838	-
	Billets de trésorerie[2]		339 500	455 500
C.	Autres passifs financiers courants	28	2 140	5
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	54 289	52 359
E.	Autres passifs courants	31	4 099	2 491
F.	Comptes de régularisation	32	22 870	27 337
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			**2 735 140**	**2 559 128**

[1] La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.

[2] Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)

	Notes	31.12.18	31.12.17
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		**254**	**153**
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		82 847	136 070
Résultat sur vente d'immeubles de placement		- 343	-21 798
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		20 545	19 750
Intérêts payés		-20 231	-21 832
Impôts		785	1 642
Impôts payés		-1 073	-1 233
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)		5 514	-13 429
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prises en résultats (+/-)		5 901	-5 186
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)		141	199
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)		1 384	647
Ajustements des provisions (+/-)		-2 896	2 877
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		**92 573**	**97 707**
Mouvement des postes d'actif[1]		963	9 346
Mouvement des postes de passif[2]		-2 603	-1 695
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		**-1 640**	**7 651**
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		**90 934**	**105 357**
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement			
Investissements		-50 134	-39 306
Cessions		1 052	122 450
Acquisition immeuble de placement Arts 56 (montant en espèces)		-114 366	-
Acquisitions dans le cadre de projets de redéveloppement		-1 813	-24 348
Autres immobilisations corporelles		- 867	-1 211
Acquisition participation Silversquare		-7 035	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		**-173 162**	**57 585**
Financement (+/-)			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	34	-20 392	17 444
Placements privés obligataires européens	34	191 500	70 000
Remboursement retail bond avril 2011	34	-	-162 000
Instruments de couverture et autres actifs financiers	34	- 295	986
Solde de dividende Befimmo de l'exercice précédent		-21 998	-23 021
Acompte sur dividende Befimmo de l'exercice		-66 250	-66 250
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		**82 565**	**-162 842**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE		**337**	**101**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	**24**	**591**	**254**

[1] Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.
[2] Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.

État consolidé des variations de capitaux propres (en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
Notes	26	26	26	16	
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*
Dividende distribué	-	-	-	-66 250	-66 250
Acompte sur dividende 2017 Befimmo	-	-	-	*-66 250*	*-66 250*
Résultat global	-	-	357	136 070	136 427
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.17	**357 871**	**792 641**	**228 172**	**69 820**	**1 448 504**
Affectation du résultat	-	-	69 820	-69 820	-
Dividende distribué	-	-	-21 998	-	-21 998
Dividende 2017 Befimmo (solde)			*-21 998*		*-21 998*
Dividende distribué	-	-	-	-66 250	-66 250
Acompte sur dividende 2018 Befimmo				*-66 250*	*-66 250*
Résultat global			111	82 847	82 958
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.18	**357 871**	**792 641**	**276 104**	**16 597**	**1 443 214**

Notes aux états financiers consolidés

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (« la Société », immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0455.835.167) est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 au Grand-Duché de Luxembourg), Befimmo Property Services SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0444.052.241), Beway SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0631.757.238), Fedimmo SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meirfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0889.229.788) et Vitalfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0899.063.306). Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre. Courant décembre 2018, Befimmo a acheté une participation de 61,34% dans la société Silversquare Holding SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0806.423.356) et de 11%[1] dans la société Silversquare Louise SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0893.166.397), filiale de Silversquare Holding SA. Au 31 décembre 2018, Befimmo contrôle conjointement Silversquare Holding SA en vertu d'un accord contractuel et intègre les comptes selon la méthode de la mise en équivalence. Malgré sa participation majoritaire de 61% dans Silversquare Holding SA, Befimmo ne dispose pas du contrôle exclusif au 31 décembre 2018 et par conséquence Silversquare Holding SA et ses filiales ne sont pas inclues dans la consolidation au 31 décembre 2018. A partir du 1 janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2018. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 13 février 2019 et a autorisé leur publication en date du 8 mars 2019.
Les activités de la Société sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux, de salles de réunions et d'espaces de coworking et à la prestation de services connexes.

Au 31 décembre 2018, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux et d'espaces de co-working situés en Belgique, principalement à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

La description des événements marquants survenus après la clôture est détaillée en page 38 du rapport de gestion.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1 BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés de la Société ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés, sauf exceptions mentionnées explicitement.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2018, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1er janvier 2018, à savoir:

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. Cette norme remplace la norme IAS 39 - *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. La norme IFRS 9 contient de nouvelles dispositions quant à la classification et l'évaluation des instruments financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale et le traitement en capitaux propres des variations du risque de crédit des dettes. La note aux états financiers n° 39 comprend le tableau de réconciliation des actifs et passifs financiers de la balance d'ouverture au 1 janvier 2018. L'exercice comparatif se terminant au 31 décembre 2017 n'a pas été retraité.
  L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Befimmo.
- Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* qui élabore les principes de comptabilisation et d'évaluation du chiffre d'affaires et qui remplace les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. Les produits générés par le groupe proviennent essentiellement de contrats de location qui sont exclus du champ d'application de la norme IFRS 15. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, tels que, par exemple, les services de maintenance à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés de manière progressive, tant selon la nouvelle norme IFRS 15 que sous les normes IAS 18 et IAS 11, la norme

[1] Avant la fin de l'année 2018, Befimmo a vendu à Silversquare Holding SA 1,5% de sa participation dans Silversquare Louise SA.

IFRS 15 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers. En ce qui concerne les produits générés par l'activité de coworking, ceux-ci sont également comptabilisés de manière linéaire lors de la prestation des services, sauf cas particuliers.
- Amendements à IAS 40 – *Transferts d'immeubles de placement*. L'application de ces amendements n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2018 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- IFRIC 22 – *Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée*. Cette interprétation aux normes IAS 8 et IAS 21 n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2018 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- Amendements à IFRS 2 – *Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions*. L'application de ces amendements n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2018 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- Amendements à IFRS 4 – *Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance.* L'application de ces amendements n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2018 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- Améliorations aux IFRS (2014-2016). L'application de ces améliorations aux IFRS 1 – *Première adoption des IFRS*, IFRS 12 – *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* et IAS 28 - *Participations dans des entreprises associées* n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2018 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été publiées avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2018, à savoir :
- Norme IFRS 16 – *Contrats de location* qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées et qui impose la comptabilisation au bilan du preneur des droits et engagements provenant de tous les contrats de location, sauf exceptions limitées. En ce qui concerne le bailleur, les modifications introduites par cette nouvelle norme sont limitées. IFRS 16 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019. La note aux états financiers n° 40 reprend l'impact dans l'état consolidé de la situation financière à la clôture 2018 des contrats de location du groupe en tant que preneur.
- Interprétation IFRIC 23 – *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019).
- Amendements à la norme IFRS 9 - *Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019).
- Amendements à IAS 19 – *Modification, réduction ou liquidation d'un régime* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019 mais non encore adoptés au niveau européen).
- Amendements à IAS 28 – *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019).
- Améliorations aux IFRS (2015-2017), notamment sur les normes IFRS 3 et IFRS 11 concernant les intérêts détenus antérieurement dans une coentreprise, IAS 12 concernant les conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments de capitaux propres et IAS 23 concernant les coûts d'emprunt incorporables dans le coût d'un actif (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019 mais non encore adoptées au niveau européen).
- Cadre conceptuel de l'information financière - Amendements aux références à ce Cadre conceptuel dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020 mais non encore adoptés au niveau européen).
- Amendements à IFRS 3 – *Définition d'une entreprise* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020 mais non encore adoptés au niveau européen). Ces amendements, qui précisent la notion d'une « entreprise » en vue de l'application de la norme IFRS 3, pourraient avoir un impact sur les acquisitions futures sachant que la qualification des acquisitions passées n'est pas reconsidérée car les amendements sont applicables sur une base prospective.
- Amendements aux normes IAS 1 et IAS 8 – *Définition du terme « significatif »* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020 mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 17 – *Contrats d'assurances* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021 mais non encore adopté au niveau européen).

2.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX

2.2.1. Principes généraux de consolidation

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont la Société détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10, c'est-à-dire lorsqu'elle :
- détient le pouvoir sur l'entité ;
- a le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité, et
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Dans l'appréciation du pouvoir sur l'entité, les droits de vote potentiels substantifs, tels que les options d'achat (*call options*) portant sur les titres de l'entité, sont considérés.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où la Société détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Coentreprise

Une coentreprise est une entité sur laquelle la Société et un ou plusieurs autres actionnaires exercent un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Une participation dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'au moment où ce contrôle cesse.

Entreprises associées

Une entreprise associée est une entité sur laquelle la Société exerce une influence notable, sans toutefois la contrôler ou la contrôler conjointement. Elle est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des entreprises associées et des coentreprises sont éliminés au prorata de l'intérêt de la Société dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

2.2.2. Principes généraux de valorisation

Les actifs et passifs du groupe sont comptabilisés, pour une grande partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.
L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottants voient leur valeur nominale proche de leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont, soit comptabilisées à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs – cette exception (option de comptabilisation à la juste valeur) a été retenue pour la dette USPP (placement privé obligataire aux États-Unis) uniquement, cette dernière faisant l'objet d'une couverture de taux d'intérêt et de cours de change spécifique évaluée également à la juste valeur), soit maintenues dans les comptes au coût amorti (c'est le cas pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevances d'usufruits futures). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

2.2.3. Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque la Société prend le contrôle d'une « entreprise » telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre, d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et, d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédent (fréquemment dénommé « goodwill négatif » ou « badwill ») est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Si la Société détenait déjà une participation dans l'entité acquise préalablement à la prise de contrôle (acquisition en étapes), notamment une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, la différence entre la juste valeur de la participation existante et la valeur comptable de la participation est enregistrée en résultat à la date de prise de contrôle. Le goodwill est alors calculé comme la différence entre :

- La somme de la contrepartie transférée au vendeur, le cas échéant, pour obtenir une participation supplémentaire donnant le contrôle et de la juste valeur de la participation existante ; et
- La quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis.

Lorsque la filiale acquise n'est pas détenue à 100%, la Société peut, au cas par cas, évaluer les participations minoritaires à leur juste valeur en date d'acquisition, et non pas à leur quote-part dans l'actif net acquis. Dans ce cas, c'est un goodwill complet (*full goodwill*) qui résulte de la comptabilité d'acquisition.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

2.2.4. Monnaies étrangères

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

2.3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront au groupe et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois chaque année, à la fin de l'exercice.

La durée d'utilité des logiciels est 3 ans.

2.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.4.1. Principes généraux

Sauf en cas de regroupement d'entreprises où les actifs acquis sont évalués à leur juste valeur, les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité qui ne sont pas des regroupements d'entreprises, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Le groupe évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. L'expert repose son évaluation notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans son rapport d'expertise. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelé « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%[1] représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

2.4.2. Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.
Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

2.4.3. Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

[1] Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

2.4.4. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si la Société n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

2.5. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :
- Équipement informatique: 3 ans ;
- Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- Aménagements de bureaux : 5 à 10 ans[1] ;
- Équipement en location-financement : durée du contrat.

2.6. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non-courants selon qu'ils se réaliseront dans les douze mois suivant la date de clôture.

2.6.1. Actifs financiers au coût amorti

Il s'agit des actifs financiers non dérivés qui rencontrent les deux conditions suivantes prescrites par la norme IFRS 9 – *Instruments financiers*:
- Les flux de trésorerie associés à ces actifs financiers correspondent uniquement à des remboursements de capital et à des versements d'intérêts sur le principal ; et
- La détention de ces actifs financiers s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de les détenir afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.

Dans les états financiers consolidés, il s'agit principalement des créances commerciales et de la trésorerie.

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces actifs financiers sont évaluées au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables attendus conformément aux principes de la norme IFRS 9.

2.6.2. Actifs financiers à la juste valeur via résultat

Ces actifs comprennent:
- les actifs financiers qui ne rencontrent pas les deux conditions ci-dessus; et
- le cas échéant, les actifs financiers que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9.

Ces deux types d'actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.
Dans les états financiers consolidés, il s'agit principalement des instruments dérivés dont la juste valeur est positive.

2.7 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et

[1] La durée d'utilité pour les aménagements de bureaux était auparavant considérée à 10 ans.

des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Les dérivés utilisés par la Société ne sont toutefois pas traités selon la comptabilité de couverture en application de la norme IFRS 9. Par conséquent, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur via résultat.

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers non courants et courants lorsque leur juste valeur est positive et parmi les autres passifs financiers non courants et courant lorsque leur juste valeur est négative.

2.8. IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Un immeuble détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement mais est présenté dans une rubrique spécifique du bilan, à savoir les « Actifs détenus en vue de la vente ».

2.9. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.
Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part, sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

2.10. CAPITAL

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires. Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

2.11. PROVISIONS

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :
- il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

2.12. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les passifs courants ou non courants selon leur échéance dans les douze mois suivant la date de clôture.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, à l'exception des instruments dérivés (voir section 2.7 ci-dessus) et des passifs financiers pour lesquels le management a opté pour l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9, en particulier dans le cas d'une non-concordance comptable (*accounting mismatch*) liée à des instruments dérivés utilisés pour une couverture économique d'une dette financière.

Dans ce dernier cas, la dette financière est également évaluée à la juste valeur comme l'instrument dérivé de couverture économique. Toutefois et le cas échéant, les variations de la juste valeur de la dette financière qui sont associées à la fluctuation du risque de crédit propre de Befimmo sont enregistrées dans les capitaux propres (autres éléments du résultat global) sans recyclage en résultat.

2.12.1. Dettes financières

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction

encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, les emprunts libellés en devises font l'objet d'une couverture économique du risque de change (et éventuellement du risque de taux d'intérêt) par le biais de Cross Currency Swaps. Dans ce cas, le management opte pour l'option de comptabilisation des emprunts à la juste valeur afin d'éviter une non-concordance comptable (*accounting mismatch*) avec les instruments dérivés utilisés comme couverture économique.

2.12.2. Autres passifs financiers

Il s'agit des instruments financiers dérivés comptabilisés à leur juste valeur via résultat et qui sont utilisés dans le cadre d'une couverture économique de dettes financières (voir section 2.7 ci-dessus).

2.12.3. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.13. AVANTAGES DU PERSONNEL

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans la Société.

A. Régime de pension complémentaire à contributions définies

Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation légale incombant à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

B. Régime de pension complémentaire à prestations définies

Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe.

Le régime de pension complémentaire à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son ancienneté et de sa rémunération.

Dans le cadre de l'ancien régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe sont également payées par la Société et par les collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Le montant comptabilisé pour les régimes de pension à prestations définies dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que la Société devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que la Société puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

2.14. REVENUS

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

Les produits provenant de services de maintenance, service de gérance, … (comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés) sont comptabilisés lorsque les services sont prestés, ce qui correspond à une comptabilisation linéaire en cours d'année. Il en va de même pour les produits provenant de l'activité de coworking.

2.15. PROFIT OU PERTE SUR VENTE D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

2.16. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales reportées.

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

3.1. JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 – *Contrats de location*.

3.2. SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les principales méthodes comptables.

Litiges et incertitudes

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, (selon les informations dont dispose la Société à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs. Befimmo précise que la procédure judiciaire relative à l'attribution du marché de promotion pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue de l'hébergement du Service Public Fédéral Finances (« SPF Finances ») à Liège, introduite en 2009, s'est clôturée par une ordonnance de non-lieu rendue le 11 mars 2019 par la chambre du conseil du tribunal de première instance de Liège. Entretemps, tous les recours judiciaires relatifs à l'octroi du permis (devant le Conseil d'État) ont été rejetés.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux[1].

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (68,9%), les 31,1% restants concernant des immeubles situés en Flandre (17,9%), en Wallonie (8,6%), et à Luxembourg ville (4,6%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District) et assimilé[2], Bruxelles décentralisé et Bruxelles périphérie.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Rapport immobilier » du rapport de gestion.

	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
(en milliers €)	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	84 600	85 226	5 505	5 249	8 747	8 902
B. Résultat d'exploitation des immeubles	78 693	80 927	3 364	3 302	6 733	5 886
C. Variations de la juste valeur des immeubles	26 588	21 267	- 11 361	- 5 041	- 28 977	- 13 321
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	21 525	-	-	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	**105 281**	**123 719**	**- 7 998**	**- 1 739**	**- 22 244**	**- 7 436**
Pourcentage par secteur	84,4%	74,7%	-6,4%	-1,0%	-17,8%	-4,5%
F. Frais généraux de la Société						
G. Autres revenus et charges d'exploitation						
H. Résultat financier						
I. Impôts						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)						
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 630 468	1 455 847	81 668	87 027	116 546	137 814
dont investissements et acquisitions de l'année	*148 034*	*45 986*	*6 002*	*3 671*	*7 709*	*4 120*
Autres actifs	555	533	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	**1 638 414**	**1 463 771**	**81 668**	**87 027**	**116 546**	**137 814**
Pourcentage par secteur	59,9%	57,2%	3,0%	3,4%	4,3%	5,4%
TOTAL PASSIF						
TOTAL CAPITAUX PROPRES						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						

[1] Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.
[2] Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.18	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**
10 042	9 690	29 990	29 565	5 183	4 529	-	-	**144 067**	**143 161**
8 827	9 372	27 633	26 943	4 728	4 069	-	-	**129 978**	**130 499**
9 074	3 648	- 13 316	- 3 821	12 478	10 697	-	-	**- 5 514**	**13 429**
0	- 149	343	422	-	-	-	-	**343**	**21 798**
17 901	**12 870**	**14 660**	**23 545**	**17 206**	**14 766**	**-**	**-**	**124 806**	**165 726**
14,3%	7,8%	11,7%	14,2%	13,8%	8,9%	-	-	**100%**	**100%**
						- 14 282	- 12 199	**- 14 282**	**- 12 199**
						- 447	- 1 252	**- 447**	**- 1 252**
						- 26 446	- 14 564	**- 26 446**	**- 14 564**
						- 785	- 1 642	**- 785**	**- 1 642**
								82 847	**136 070**
31.12.18	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**
1 329	1 329	5 497	5 561	-	-	-	-	**14 217**	**14 281**
228 985	215 306	475 100	488 450	122 556	109 916	-	-	**2 655 324**	**2 494 360**
4 606	*13 602*	*611*	*226*	*162*	*- 44*	-	-	***167 124***	***67 560***
1 368	1 505	-	-	-	-	63 675	48 449	**65 599**	**50 487**
231 683	**218 140**	**480 597**	**494 011**	**122 556**	**109 916**	**63 675**	**48 449**	**2 735 140**	**2 559 128**
8,5%	8,5%	17,6%	19,3%	4,5%	4,3%	2,3%	1,9%	**100%**	**100%**
						1 291 926	**1 110 624**	**1 291 926**	**1 110 624**
						1 443 214	**1 448 504**	**1 443 214**	**1 448 504**
						2 735 140	**2 559 128**	**2 735 140**	**2 559 128**

5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Loyers	**145 029**	**138 666**
Revenus garantis	711	6 722
Gratuités locatives	-2 448	-2 200
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 117	- 225
Indemnités de rupture anticipée de bail	891	197
Revenus locatifs	**144 067**	**143 161**

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des revenus garantis qui sont essentiellement composés de la garantie locative octroyée par Codic Immobel dans le cadre de la prise en location par Deloitte de l'immeuble Gateway ;
- des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XV du compte de résultats ;
- des indemnités liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.18	31.12.17
À moins d'un an	133 133	139 967
Entre un et cinq ans	414 184	405 321
À plus de cinq ans	499 756	541 459
Revenus locatifs	**1 047 073**	**1 086 746**

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail. Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 2,7 millions € et 2,8 millions € pour les exercices 2018 et 2017. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.
Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires.
Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

Bail-type de Fedimmo

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit

notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.
L'État belge, locataire, et certaines représentations, ne sont pas tenus de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	**31.12.18**	**31.12.17**
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 360	- 530
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 372	- 390
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	231	191
Charges relatives à la location	**- 501**	**- 729**

Ce tableau reprend les montants :
- d'une part, des loyers payés sur des locaux pris en location et qui sont ensuite reloués aux clients de la Société;
- d'autre part, des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	**31.12.18**	**31.12.17**
À moins d'un an	540	536
Entre un et cinq ans	1 580	1 688
À plus de cinq ans	547	377
Loyers payés	**2 667**	**2 601**

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (location d'immeubles).

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre informatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 15.000 €.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.18 (en milliers €)				
À CHARGE		**NET**		**RÉCUPÉRATION**
IX. Frais techniques	**-12 160**		**9 771**	**IV. Récupération de charges immobilières**
Récurrents	-6 004	-2 384	3 620	Récurrents
Réparations	-4 488	-1 408	3 079	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 042	- 693	348	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 475	- 282	193	Primes d'assurance
Non récurrents	-6 156	-1 446	4 710	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-5 903	-1 455	4 448	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 253	8	95	Récupération sur sinistres
			166	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	**-2 618**	-1 176	1 441	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 441	1 441	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 618	-2 618		
X. Frais commerciaux	**-1 998**	**-1 998**		
Commissions d'agence	-1 561	-1 561		
Publicité	- 34	- 34		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 403	- 403		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	**-2 723**	**-2 723**		
XIII. Autres charges immobilières	**-6 360**	**-6 360**		
Charges immobilières	**-25 858**	**-16 087**	**9 771**	**IV. Récupération de charges immobilières**

31.12.17 (en milliers €)				
À CHARGE		**NET**		**RÉCUPÉRATION**
IX. Frais techniques	**-10 758**		**6 364**	**IV. Récupération de charges immobilières**
Récurrents	-6 845	-3 016	3 829	Récurrents
Réparations	-5 207	-1 759	3 448	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 159	- 896	264	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 480	- 362	118	Primes d'assurance
Non récurrents	-3 913	-2 665	1 248	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-3 774	-2 703	1 071	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 138	38	45	Récupération sur sinistres
			131	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	**-2 728**	-1 441	1 287	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 287	1 287	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 728	-2 728		
X. Frais commerciaux	**-1 055**	**-1 055**		
Commissions d'agence	- 779	- 779		
Publicité	- 66	- 66		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 211	- 211		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	**-2 270**	**-2 270**		
XIII. Autres charges immobilières	**-5 101**	**-5 101**		
Charges immobilières	**-21 912**	**-15 549**	**6 364**	**IV. Récupération de charges immobilières**

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2017 et 2018, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

La légère hausse de la charge nette est la résultante de différents éléments non récurrents en 2017 et en 2018.

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.18	31.12.17
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**30 852**	**30 122**
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	10 451	9 937
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	20 400	20 185
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-29 068**	**-28 166**
Charges locatives exposées par le propriétaire	-7 897	-6 869
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-21 171	-21 297
Total	**1 784**	**1 956**

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes soient supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

9. AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

Cette rubrique est principalement impactée, en 2018 et 2017, par la restitution de fonds de réserve (éléments non récurrents).

10. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Frais de personnel	-6 802	-6 469
Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)	*-3 820*	*-3 645*
Rémunération des Administrateurs et membres du Comité de direction	*-2 983*	*-2 823*
Frais de fonctionnement et communication	-2 493	-2 641
Frais IT	-2 179	-1 316
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-2 201	-1 217
Frais FSMA et Euronext	- 145	- 155
Taxes et TVA non récupérable	- 461	- 402
Frais généraux de la Société	**-14 282**	**-12 199**

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support de la Société (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes liées par un contrat de travail exerçant une fonction de support à l'activité)[1], les rémunérations des membres du Comité de direction et les rémunérations des Administrateurs, les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal, immobilier etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2018 s'élèvent à 66.389,96 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2018 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 25.211,17 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2018 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisorale, pour un montant de 42.715 € HTVA.
La société Ernst & Young, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2018 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Beway, Meirfree et Vitalfree s'élèvent à 47.209,96 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA, ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensch, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2018 d'Axento SA, s'élèvent à 10.500 € HTVA.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation de la Société sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

[1] Les frais de personnel des équipes immobilières de la Société sont enregistrés dans les Charges Immobilières.

Effectifs de la Société		31.12.18	31.12.17
Nombre de personnes liées par un contrat de travail		86	81
Dont:			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	54	52
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	32	29
Équivalent temps plein moyen sur l'année		77,52	74,26
Dont:			
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	49,59	47,96
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	27,93	26,30

11. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Étalement des gratuités	- 447	-1 260
Autres	-	8
Autres revenus et charges d'exploitation	**- 447**	**-1 252**

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net de la Société. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents.

12. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	998	120 212
Valeur comptable des immeubles vendus	- 655	-98 415
Résultat sur vente d'immeubles de placement	**343**	**21 798**

Dans le courant de l'exercice 2017, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode, situé à Bruxelles CBD et Fedimmo a cédé les immeubles sis avenue Emile Digneffe à Liège et Bevrijdingslaan à Ninove.

Dans le courant de l'exercice 2018, Fedimmo a cédé l'immeuble sis Kortrijksestraat 2 à Harelbeke.

Le montant repris sous l'intitulé "Valeur comptable des immeubles vendus" reprend le montant de la dernière juste valeur des immeubles sortis du portefeuille et, le cas échéant, le montant du goodwill affecté aux immeubles sortis du portefeuille.

13. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	118 918	93 447
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-124 432	-80 018
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	**-5 514**	**13 429**

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit hors investissements, acquisitions et cessions. Le chapitre « Rapport immobilier » du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

14. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)		31.12.18	31.12.17
(+)	**XX. Revenus financiers**	**889**	**622**
(+)	Intérêts et dividendes perçus	723	454
(+)	Redevances de location-financement et similaires	166	168
(+)	Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	-
(+/-)	**XXI. Charges d'intérêts nettes**	**-18 911**	**-17 625**
(-)	Intérêts nominaux sur emprunts	-16 025	-16 749
(-)	Reconstitution du nominal des dettes financières	- 445	- 222
(-)	Autres charges d'intérêts	- 56	- 60
(+)	Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	10 464	11 048
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*10 464*	*11 048*
(-)	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-12 850	-11 642
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*-12 850*	*-11 642*
(-)	**XXII. Autres charges financières**	**-2 522**	**-2 747**
(-)	Frais bancaires et autres commissions	-2 522	-2 747
(-)	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	- 1
(+/-)	**XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers**	**-5 901**	**5 186**
(+/-)	Instruments de couverture autorisés	- 405	-16 104
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*- 405*	*-16 104*
(+/-)	Autres	-5 496	21 290
(+/-)	**Résultat financier**	**-26 446**	**-14 564**

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -20,5 millions € au 31 décembre 2018, par rapport à -19,7 millions € au 31 décembre 2017.

La hausse des « Revenus financiers » est principalement liée aux intérêts positifs perçus sur les billets de trésorerie émis.

Les « Charges d'intérêts nettes » sont en hausse de 1,3 millions € par rapport à l'exercice 2017. Cette évolution s'explique par la hausse de l'endettement financier moyen de 11% soit 110,1 millions € (passe de 993,6 millions € au 31 décembre 2017 à 1.103,8 millions € au 31 décembre 2018), en grande partie compensé par la baisse du coût moyen de financement (2,01% contre 2,08 % un an auparavant) et par l'activation des intérêts liés aux projets de développement.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -5,9 million € sur l'exercice 2018. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des moins-values constatées sur les produits forward (-5,6 millions €, CVA/DVA inclus) et les moins-values constatées sur les produits option (-0,8 million €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture de la Société. Les variations de valeur des Cross Currency Swaps, conclus pour couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, s'élèvent à +5,9 millions € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète principalement les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2018, une moins-value non réalisée de -5,6 millions € a été enregistrée.

Durant l'exercice 2017, la rubrique « Instruments de couverture autorisés » était principalement impactée par des plus-values constatées sur les produits forward pour un montant de +6,0 millions € (CVA/DVA inclus) et des moins-values enregistrées sur les CCS pour un montant de -22,4 millions € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2017, une plus-value non réalisée de +21,3 millions € a été enregistrée.

Une liste des instruments de couvertures est reprise dans la note 33.B de ces états financiers.

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	Total		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Actifs financiers évalués au coût amorti[1]		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Revenus financiers	**889**	**622**	-	-	889	622	-	-
Charges d'intérêts nettes	**-18 911**	**-17 625**	-9 318	-7 833	- 56	- 60	-9 537	-9 731
Autres charges financières	**-2 522**	**-2 747**	0	- 1	-	-	-2 522 [2]	-2 747 [2]
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	**-5 901**	**5 186**	-5 901	5 186	-	-	-	-
Total résultat sur actifs/passifs financiers	**-26 446**	**-14 564**	**-15 219**	**-2 648**	**833**	**562**	**-12 059**	**-12 478**

15. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous :

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Impôts courants de l'exercice	-1 360	-1 762
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	794	121
Impôts différés	- 219	-
Impôts des sociétés	**- 785**	**-1 642**

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 33,99% durant l'exercice 2017 et au taux ordinaire de 29,58 % durant l'exercice 2018) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Les filiales Fedimmo SA et Beway SA, ayant le statut de SIR institutionnelle sont donc également soumise au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, Meirfree SA et Vitalfree SA sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (33,99% durant l'exercice 2017 et au taux ordinaire de 29,58 % durant l'exercice 2018) sur leur base imposable.

Axento SA est soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elle fait l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés sur sa base imposable.

Les « Impôts courants de l'exercice » comprennent la charge d'impôt sur le résultat de l'exercice en cours. La baisse des impôts courants de l'exercice s'explique par, d'une part, la baisse du taux ordinaire des impôts des sociétés belges de 4,41%, et par, d'autre part, la diminution de la base imposable de la société Fedimmo. Le montant repris dans la rubrique ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs concerne une reprise d'une provision pour risques fiscaux divers.

Courant l'exercice 2018, un « Impôt différé » est enregistré pour la société Axento pour un montant total de 219 milliers €, découlant de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40.
Les impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA earnings.

[1] Jusqu'au 31 décembre 2017 la catégorie était intitulée « Prêts et créances ».
[2] Le montant concerne principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires.

16. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	82 847	136 070
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	25 579 214	25 579 214
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	25 579 214	25 579 214
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	**3,24**	**5,32**
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	66 250	66 250
Solde du dividende (brut)	21 998 [3]	21 998
Dividende brut total de l'exercice	**88 248**	**88 248**
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	3,45	3,45

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'exercice concerné.
Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

17. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimalisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une diminution du goodwill de 64 milliers € a été actée lors de la cession de l'immeuble Kortrijksestraat 2 à Harelbeke. Les montants du goodwill, liés aux l'immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.18	31.12.17
COÛT		
Solde de début d'exercice	**14 768**	**14 981**
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 64	- 212
Solde de fin d'exercice	**14 704**	**14 768**
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	**- 487**	**- 487**
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-	-
Solde de fin d'exercice	**- 487**	**- 487**
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	**14 281**	**14 494**
Valeur en fin d'exercice	**14 217**	**14 281**

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur localisation par secteur géographique. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	Goodwill	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100% et la dépréciation des exercices précédents)	Valeur d'utilité	Dépréciation (de l'exercice)
Bruxelles Centre	597	34 090	34 330	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	139 660	140 990	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	275 534	277 620	-
Wallonie	1 329	48 393	48 480	-
Flandre	5 497	234 967	235 470	-
Portefeuille total	**14 217**	**732 644**	**736 890**	**-**

[3] Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 30 avril 2019.

TEST DE DÉPRÉCIATION

Au terme de chaque clôture comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles. Le résultat de ce test réalisé au 31 décembre 2018 (illustré dans le tableau ci-avant) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

TEST DE SENSIBILITÉ

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation des taux d'actualisation de 15,03% est nécessaire pour observer les premières dépréciations de valeur du goodwill comptabilisé. Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1% de ce taux entraînerait une dépréciation de 4.951 € de la valeur du goodwill.

18. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Immeubles disponibles à la location	2 455 813	2 345 878
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	199 512	148 482
Immeubles de placement	**2 655 324**	**2 494 360**

Au 31 décembre 2018, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Kortrijk (Ijzerkaai 26), Binche (rue de la Régence 31), World Trade Center Tour 1 (les surfaces sans contrat de location), le terrain Paradis Express et les projets WTC 4, Quatuor et Brederode Corner.

(en milliers €)	
Valeur comptable au 31.12.2016	**2 511 658**
dont : - Immeubles de placement	*2 511 658*
- Actifs détenus en vue de la vente	-
Acquisitions	24 230
Autres investissements	43 330
Cessions	- 98 287
Variations de la juste valeur	13 429
Valeur comptable au 31.12.2017	**2 494 360**
dont : - Immeubles de placement	*2 494 360*
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	-
Acquisitions	116 328
Autres investissements	50 797
Cessions	- 645
Variations de la juste valeur	- 5 514
Valeur comptable au 31.12.2018	**2 655 324**
dont : - Immeubles de placement	*2 655 324*
- Actifs détenus en vue de la vente	-

Befimmo a acquis, au début de l'année 2018, l'immeuble Arts 56, situé en Quartier Léopold – CBD et a finalisé au cours de l'année 2018 l'acquisition des surfaces dans la tour 1 du complexe WTC 1 & 2 dont elle n'était pas encore propriétaire. En 2017, les acquisitions ont principalement visé le remembrement du complexe WTC 1 & 2.

En 2018, le montant investi en travaux s'élève à 50,8 millions €. Les investissements ont porté principalement sur le projet Quatuor (14,3 millions €), le projet ZIN (10,6 millions €), l'immeuble Triomphe (5,1 millions €) et la rénovation de l'immeuble Brederode Corner (3,4 millions €). La première phase de la construction du Palais de justice à Eupen (3,8 millions € en 2018) s'est terminée au cours de l'année 2018 et le bail a démarré sur cette phase.

En 2017, le montant investi en travaux s'élève à 43,3 millions €. Les investissements ont porté principalement sur la construction du

Palais de justice à Eupen (7,0 millions €), le projet Quatuor (5,9 millions €) et le projet ZIN (3,5 millions €). La rénovation de l'immeuble Guimard (8,9 millions € en 2017) s'est terminé au cours de 2017 et l'immeuble est actuellement disponible à la location.

En 2018, Fedimmo a cédé l'immeuble Kortrijksestraat 2 à Harelbeke, situé en Flandre.

Au cours de l'année 2017, la Société a réalisé la vente de deux immeubles avenue Emile Digneffe à Liège, situé en Wallonie et Bevrijdingslaan à Ninove, situé en Flandre. Elle a également octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode, situé à Bruxelles CBD.

Les immeubles sortis du portefeuille en 2018 ont contribué à hauteur de 0,2 million € au résultat d'exploitation des immeubles.

La note 36 comprend des informations supplémentaires concernant l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IFRS 13.

19. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

B. Immobilisations incorporelles (en milliers €)	**31.12.18**	**31.12.17**
Immobilisations incorporelles	899	-
Immobilisations incorporelles	**899**	**-**

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	**31.12.18**	**31.12.17**
Immobilisations à usage propre	1 021	2 436
Autres immobilisations corporelles	**1 021**	**2 436**

20. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	**31.12.18**	**31.12.17**
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	27 494	19 494
Participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation	9 304	-
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	18 189	19 494
Option - CAP	*2*	*41*
Forward - IRS	*7 815*	*6 487*
Forward - CCS	*10 373*	*12 966*
Autres	4	4
Actifs financiers non courants	**27 497**	**19 498**

B. Actifs financiers courants (en milliers €)	**31.12.18**	**31.12.17**
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	9 084	5
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	9 084	5
Option - CAP	*-*	*0*
Forward - IRS	*138*	*5*
Forward - CCS	*8 946*	*-*
Prêts et créances	920	1 868
Actifs financiers courants	**10 004**	**1 874**

La participation dans Silversquare (en contrôle joint, voir note 1 ci-dessus) est comptabilisé dans la rubrique « Actifs à la juste valeur via le résultat – Participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation ».

La rubrique des « Actifs à la juste valeur via le résultat – instruments de couverture autorisés » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IFRS 9 – *Instruments financiers*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 28 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2018 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société. Au 31 décembre 2017, le principal est lié à la modalité de paiement de la Région Wallonne suite à la cession de l'immeuble Mons 1 réalisée en 2013.

21. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et des tréfonds sur immeubles et comprend, au 31 décembre 2018, principalement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.484 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.368 milliers €.

22. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 33.A. de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition de la Société sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

23. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Impôts	49	5
Autres	3	1 682
Créances fiscales et autres actifs courants	**52**	**1 688**

Au 31 décembre 2017, le montant de la sous-rubrique « Autres » est constitué principalement d'une créance de 1,7 million € qui neutralise une provision liée à un litige, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavilion), et dont l'issue est sans impact sur la Société. Le litige a pris fin en 2018 et les créance et provision liés ont été extournés.

24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Valeurs disponibles	591	254

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société.

25. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Charges immobilières payées d'avance	73	190
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	6	6
Autres	2 078	1 436
Comptes de régularisation	**2 157**	**1 632**

Cette rubrique comprend :

- les charges immobilières payées d'avance ;
- les intérêts et autres charges financières payés d'avance ;
- sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés aux CCS conclus lors de la mise en place du USPP (0,6 million €) et aux autres IRS receveurs (0,9 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 33 de ces états financiers.

26. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)			31.12.18	31.12.17
A. Capital			**357 871**	**357 871**
(+)		Capital souscrit	371 627	371 627
(-)		Frais d'augmentation de capital	-13 756	-13 756
B. Primes d'émission			**792 641**	**792 641**
C. Réserves			**276 104**	**228 172**
(+/-)	(b)	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	149 261	145 955
(-)	(c)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-44 907	-45 500
(+/-)	(e)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-11 937	-20 321
(+/-)	(j)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	202	91
(+/-)	(m)	Autres réserves	21 113	21 113
(+/-)	(n)	Résultat reporté des exercices antérieurs	162 371	126 833

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (69,8 millions €) et le paiement du solde de dividende 2017 (-22,0 millions €), les réserves ont également été impactées en 2018 par le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels du plan de pension à prestations définies (impact de 0,1 million €).

27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Établissements de crédit	297 319	153 553
Autres	438 200	330 702
EUPP	*356 957*	*165 966*
USPP	*77 714*	*161 916*
Garanties reçues	*3 529*	*2 820*
Dettes financières non courantes	**735 519**	**484 255**

B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Établissements de crédit	13 674	47 332
Autres	429 338	470 500
Billets de trésorerie	*339 500*	*455 500*
EUPP	*-*	*15 000*
USPP	*89 838*	*-*
Dettes financières courantes	**443 012**	**517 832**

À périmètre constant, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre 2020. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou de redevances d'usufruits futures. Au 31 décembre 2018, la Société a des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 852,9 millions € dont 249,8 millions € sont utilisés. Le solde de 603,1 millions € est constitué d'une part de lignes de back-up pour le programme de billets de trésorerie (339,5 millions €) et d'autre part d'une réserve de financement de 263,6 millions €.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 357,0 millions €, dont 312,1 millions € sont à taux fixe et 44,9 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2018 portent sur 191,5 millions €.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur.

La rubrique « Autres – Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.
La rubrique « Autres – Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture.
Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission des emprunts obligataires et des placements privés sont lissés sur la durée du financement.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour

un montant total résiduel au 31 décembre 2018 de 61,5 millions € ; et
- des placements privés européens à taux fixes.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable (en excluant la dette USPP qui est déjà comptabilisée à sa juste valeur) et en juste valeur au terme de l'exercice comptable 2018.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2018, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2).
La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	319 193	312 056
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	2	66 911	61 456

28. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Instruments de couverture autorisés	21 881	17 080
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	21 881	17 080
Option - COLLAR	*475*	*418*
Forward - IRS	*21 406*	*15 315*
Forward - CCS	*-*	*1 347*
Autres passifs financiers non courants	**21 881**	**17 080**

C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Instruments de couverture autorisés	2 140	5
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	2 140	5
Option - SWAPTION	*320*	*-*
Forward - IRS	*69*	*5*
Forward - CCS	*1 751*	*-*
Autres passifs financiers courants	**2 140**	**5**

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IFRS 9 – *Instruments financiers*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 20 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2018 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui1 sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.
Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations parviennent à la Société d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).
Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

29. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Pensions	2	2
Autres	726	3 670
Provisions non courantes	**728**	**3 673**

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Autres	5 039	5 592
Provisions courantes	**5 039**	**5 592**

La sous-rubrique « Pensions » représente l'écart entre la valeur actualisée de l'engagement de pension et la juste valeur des actifs.

Les variations des sous-rubriques « Autres » (courantes et non courantes) s'expliquent principalement par la clôture du litige, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavilion) et qui est sans impact sur les comptes de la Société (une créance d'un montant équivalent était enregistrée dans les comptes – note 23 de ces états financiers). Les autres provisions enregistrées dans la sous-rubrique sont notamment relatives à des litiges en cours, des travaux de mise en conformité et une garantie locative octroyée dans le cadre de l'octroi d'une emphytéose sur le complexe Brederode.

30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Autres	54 289	52 359
Fournisseurs	*18 482*	*18 660*
Locataires	*10 883*	*9 950*
Impôts, rémunérations et charges sociales	*24 924*	*23 749*
Dettes commerciales et autres dettes courantes	**54 289**	**52 359**

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
b. Autres	2 130	-
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	**2 130**	**-**

La rubrique « Autres » des Dettes commerciales et autres dettes courantes est composée de trois sous-rubriques :

- fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services ;
- locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société. Au 31 décembre 2018, un montant de 15,7 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2018.

31. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

32. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Revenus immobiliers perçus d'avance	15 191	21 606
Intérêts et autres charges financières courus non échus	7 575	5 541
Autres	104	190
Comptes de régularisation	**22 870**	**27 337**

Cette rubrique comprend principalement :

- les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures ;
- les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment sur les financements à taux fixes (4,6 millions €), et sur les instruments financiers de couverture (2,0 million €).

33. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque », en page 8 du Rapport.

A. RISQUE DE CRÉDIT

Le lecteur est invité à se référer à la page 45 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo.

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale de la Société au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.18 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	**27 497**	18 189	9 307	-	1
F. Créances de location-financement	**1 784**	-	-	1 229	555
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	**10 004**	9 704	300	-	-
C. Créances de location-financement	**139**	-	-	139	-
D. Créances commerciales	**21 454**	2 981	13 392	5 081	-
E. Autres actifs courants	**3**	-	3	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	**591**	589	-	-	1
Total actifs financiers	**61 472**	**31 464**	**23 002**	**6 450**	**557**

31.12.17 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	**19 498**	19 494	3	-	1
F. Créances de location-financement	**1 902**	-	-	1 368	533
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	**1 874**	526	-	1 347	-
C. Créances de location-financement	**136**	-	-	136	-
D. Créances commerciales	**21 067**	2 184	12 292	6 592	-
E. Autres actifs courants	**1 682**	-	1 681	1	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	**254**	253	-	-	1
Total actifs financiers	**46 413**	**22 458**	**13 976**	**9 445**	**535**

Tous les actifs financiers du tableau ci-avant font partie de la catégorie « actifs financiers évalués au coût amorti », selon la norme IFRS 9, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture (considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS) et les participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation qui constituent la majeure partie des « Actifs financiers non courants » et des « Actifs financiers courants » et qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultats. Notons que la juste valeur des instruments financiers prend en compte le risque de crédit de Befimmo sur ses contreparties bancaires et celui de ses contreparties sur Befimmo, conformément à la norme IFRS 13. Les actifs financiers du tableau ci-avant, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture, appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13. La participation dans Silversquare appartient au niveau 3 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité de location immobilière mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, Befimmo a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		31.12.18	31.12.17
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	16 916	11 739
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	3 529	2 820
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	36 089	25 581
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		**56 534**	**40 140**

Befimmo effectue un suivi régulier du recouvrement de ses créances, dont le détail des échéances à la date de clôture pour les créances commerciales est :

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances	1 845	1 547	2 545	17 146	**23 083**
Totale réduction de valeur	-1 602	- 8	- 3	- 17	**-1 629**
Réserve selon" l'Expected credit loss model IFRS 9"	*- 2*	*- 2*	*- 3*	*- 17*	***- 23***
Réduction de valeur	*-1 600*	*- 7*	*-*	*-*	***-1 606***
Au 31.12.18	**244** [1]	**1 538**	**2 543**	**17 129**	**21 454**

La Société valide, sur une base annuelle, que la réduction de valeur totale enregistrée (1.629 milliers €) reste supérieure à celle qui ressort de l''expected loss model' définit par la norme IFRS 9 (23 milliers €).

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances non douteuses	262	962	741	18 991	**20 955**
Clients douteux	1 849	6	5	-	**1 861**
Provisions sur clients douteux	-1 739	- 5	- 5	-	**-1 749**
Au 31.12.17	**372** [1]	**963**	**742**	**18 991**	**21 067**

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance peut être mis en place. À la fin de l'année 2018, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 371.752 € durant l'exercice 2018 (contre 389.681 € en 2017) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 230.750 € en 2018 (contre 190.819 € en 2017).

B. RISQUES LIÉS AUX FINANCEMENTS, AUX INSTRUMENTS FINANCIERS DE COUVERTURE ET À LEUR VALORISATION

Le lecteur est invité à se référer à la page 74 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change.

(en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Dettes à taux flottants	286 467	134 003
Lignes bilatérales	*241 565*	*89 131*
EUPP	*44 902*	*44 872*
Dettes à taux fixes	445 524	347 432
USPP	*77 714*	*161 916*
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	*55 754*	*64 422*
EUPP	*312 056*	*121 094*
Garanties reçues	3 529	2 820
B. Dettes financières non courantes	**735 519**	**484 255**
Dettes à taux flottants	347 473	497 386
Lignes bilatérales	*7 973*	*41 886*
Billets de trésorerie	*339 500*	*455 500*
Dettes à taux fixes	95 539	20 446
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	*5 701*	*5 446*
EUPP	*-*	*15 000*
USPP	*89 838*	*-*
B. Dettes financières courantes	**443 012**	**517 832**
Total endettement financier	**1 178 531**	**1 002 087**

Dans le courant de l'année 2018, Befimmo a réalisé plusieurs opérations :

- renégociation et prolongation de financements bancaires pour un montant de 62,5 millions sur une durée de 5 ans et de 40 millions € pour une nouvelle durée de 7 ans ;
- renégociation d'une ligne de financement à durée indéterminée (sujette à préavis de 23 mois) de 50 millions € ;
- mise en place d'une nouvelles lignes de financement de 40 millions € pour une durée de 5 ans et de 18 millions € pour une durée de 4 ans ;
- annulation anticipative d'une ligne bancaire échéant en 2019 pour un montant de 75 millions €.

[1] Montant principalement dû par les institutions publiques.

Elle a également réalisé, courant 2018, deux placements privé européen de dette à taux fixe d'un montant total de 191,5 millions € sur 8 ans (125 millions € en mars, et 66,5 millions € en novembre).

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre 2020.
Au 31 décembre 2018, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués[1] de :

- différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 852,9 millions €, avec pour échéances novembre/décembre 2020 (125 millions €), février/juin 2021 (155 millions €), février/septembre/décembre 2022 (235,4 millions €), février/juin/octobre 2023 (182,5 millions €), février 2024 (115 millions €) et décembre 2025 (40 millions €). Deux lignes bancaires font l'objet d'un amortissement annuel de respectivement 2,6 millions € en 2019 et 2020, 11,6 millions € en 2021, 11,6 millions € en 2022 et 4,5 millions € en 2023;
- un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollar et Livre Sterling mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 150,3 millions € échéant en 2019 (82,77 millions €) et 2020 (67,49 millions €) ;
- des placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 312,75 millions € dont 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, 19 millions € échéant en 2025, 198,75 millions € échéant en 2026 et 70 millions € échéant en 2027;
- un placement privé obligataire européen à taux variable en € pour un montant total de 45 millions €, échéant en avril 2022 ;
- différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 61,5 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruits futures (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo et deux immeubles de Befimmo.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 339,5 millions € au 31 décembre 2018. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus.

[1] Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 74, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2018) :

			DEVISE		€				
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR[1] vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Collar Swaption	2	Option			30	0,75%/1,25%	juil. 2019	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	Jan 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,17%	juin. 2018	déc. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,71%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,80%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,65%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,66%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,71%	août. 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,92%	août. 2018	août 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	avr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,95%	avr. 2018	oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	1,14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,25%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,21%	jan. 2025	avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,21%	déc. 2024	juin. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,12%	jan. 2025	juil. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			50	0,87%	déc. 2018	déc. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai. 2014	mai. 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	fév. 2017	mai. 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	nov. 2017	mai. 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,69%	avr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,82%	avr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	mar. 2017	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,42%	oct. 2017	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			65	0,81%	mar. 2018	mar. 2026	Euribor 3 mois
CCS[2]	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai. 2012	mai. 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai. 2012	mai. 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai. 2012	mai. 2020	Fix USD for Fix EUR

La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS. Pour rappel, les CCS ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, libellé en Livre Sterling et en US Dollar.

Au 31 décembre 2018, le ratio de couverture s'élève à 92,7%.

[1] La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. Befimmo n'effectue la vente d'un FLOOR que simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.
[2] Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1er juin 2015.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2017 est présentée ci-dessous.

			DEVISE		€				
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR[1] vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	fév. 2016	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	avr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	mars 2017	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,42%	oct. 2017	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	févr. 2017	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	nov. 2017	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			20	0,11%	avr. 2017	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS[2]	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2018 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme

[1] La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. Befimmo n'effectue la vente d'un FLOOR que simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.
[2] Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1er juin 2015.

IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Ces informations parviennent à Befimmo d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouvent ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2018	
Classe selon IFRS	**Niveau selon IFRS**	**I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat**	**I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants**
Option	2	2	- 795
Forward	2	7 953	-21 475
CCS	2	19 319	-1 751
		27 273	**-24 021**

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2017	
Classe selon IFRS	**Niveau selon IFRS**	**I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat**	**I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants**
Option	2	41	- 418
Forward	2	6 493	-15 320
CCS	2	12 966	-1 347
		19 500	**-17 085**

La Société n'effectue pas de compensation de valeur de ses instruments financiers comptabilisés à l'actif et au passif du bilan. Les montants des actifs financiers et des passifs financiers repris dans la situation financière sont donc des montants bruts.
Les conventions ISDA avec les contreparties sur les instruments financiers prévoient la compensation entre les instruments financiers de couverture portés à l'actif et ceux portés au passif du bilan en cas de défaut. Aucun collatéral n'a été échangé entre les parties.

L'effet potentiel de la compensation des contrats des instruments financiers de couverture est repris ci-dessous :

Effet des accords de compensation exécutoire (en milliers €)	**I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat**		**I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants**	
	31.12.18	**31.12.17**	**31.12.18**	**31.12.17**
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	27 411 [3]	19 538	24 107 [3]	17 179
Compensation exécutoire	-16 636	-12 716	-16 636	-12 716
Montants nets	**10 775**	**22 416**	**7 472**	**6 544**

La dette USPP reprise dans la rubrique bilantaire I.B.c. est comptabilisée à la juste valeur (niveau 2). L'option de la juste valeur selon IFRS 9 a été retenue, cette dette faisant l'objet d'une couverture de taux et de change spécifique évaluée également à la juste valeur. La juste valeur de la dette USPP est déterminée par l'actualisation des flux futurs sur base des courbes de taux d'intérêt de marché observées (en US Dollar et Livre Sterling) à la date de clôture des présents comptes, auxquels est ajoutée la marge de crédit. Le notionnel ainsi déterminé est converti aux cours de change de clôture pour obtenir la juste valeur en Euro.

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	**Juste valeur initiale**	**Acquisitions et cessions de l'exercice**	**Variation de la juste valeur en compte de résultats**	**Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers**	**Juste valeur finale**
Exercice 31.12.18	2 414	1 243	- 405	0	3 252
Exercice 31.12.17	16 094	2 424	-16 104	-	2 414

[3] Les montants 27.411 milliers € et 24.107 milliers € s'entendent hors CVA/DVA.

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

- la conclusion d'un tunnel de swaptions portant sur un IRS payeur de taux fixe couvrant la période 2019-2027 pour un notionnel de 30 millions € ;
- la restructuration de huit IRS payeurs portant sur un notionnel de 200 millions €, en prolongeant sa maturité à 2026, 2027 et 2028;
- La mise en place d'un IRS receveur pour un notionnel de 65 millions € ;
- L'annulation de deux IRS payeurs pour un notionnel total de 50 millions € ;
- La conclusion d'un IRS payeur pour un notionnel de 50 millions €.

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2018, un montant de dette de 984,5 millions € (représentant 85,0% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 174,3 millions €, est financé à taux variables mais est entièrement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR[1]).

En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,4 million € (en base annuelle).
Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2018, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,2 million € (en base annuelle).

C. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Le lecteur est invité à se référer à la page 8 de ce Rapport pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne pondérée de la dette s'élève à 4,84[2] années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.18)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	**735 519**	-	412 636	322 883
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	**2 130**	-	2 130	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	**443 012**	443 012	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	**30 603**	30 603	-	-
E. Autres passifs courants	**4 099**	4 099	-	-
Total passifs financiers	**1 215 362**	**477 713**	**414 766**	**322 883**

PASSIF (31.12.17)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	**484 255**	-	342 057	142 197
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	**517 832**	517 832	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	**29 945**	29 945	-	-
E. Autres passifs courants	**2 491**	2 491	-	-
Total passifs financiers	**1 034 524**	**550 269**	**342 057**	**142 197**

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13 et sont comptabilisés au coût amorti, à l'exception de la dette USPP valorisée à la juste valeur à la date de clôture. Selon IFRS 13, la dette mise à la juste valeur appartient au niveau 2.

[1]La souscription de COLLAR (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) permet de plafonner l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).
[2] Ce calcul ne tient pas compte des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

34. VARIATIONS DE L'ENDETTEMENT RELATIF AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Le tableau suivant vise à améliorer les informations relatives à la variation de l'endettement relatif aux opérations de financement, que cette variation provienne de mouvements de trésorerie ou non.

	I. E. et II.B. Actifs financiers non courants et courants	I.C. et II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	I.B. et II.B. Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2016	**46 712**	**-25 336**	**-1 097 986**	**-1 076 609**
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	**-986**		**74 556**	**73 570**
Placements privés obligataires européens			-70 000	**-70 000**
Remboursement retail bond avril 2011			162 000	**162 000**
Augmentation des dettes financières			-17 444	**-17 444**
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-986			**-986**
Changements sans contrepartie de trésorerie	**-24 355**	**8 251**	**21 343**	**5 238**
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	-24 355	8 251	21 290	**5 186**
Variations des frais d'émissions de dettes activés			53	**53**
Au 31 décembre 2017	**21 371**	**-17 085**	**-1 002 087**	**-997 801**
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	**7 329**	**-**	**-171 108**	**-163 778**
Placements privés obligataires européens			-191 500	**-191 500**
Diminution des dettes financières			20 392	**20 392**
Instruments de couverture et autres actifs financiers	295			**295**
Acquisition participation Silversquare - montant payé	7 035			**7 035**
Changements sans contrepartie de trésorerie	**8 800**	**-6 936**	**-5 336**	**-3 472**
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	6 670	-6 936	-5 636	**-5 901**
Acquisition participation Silversquare - dette	2 130			**2 130**
Variations des frais d'émissions de dettes activés			300	**300**
Au 31 décembre 2018	**37 501**	**-24 021**	**-1 178 531**	**-1 165 051**

35. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le régime de pension complémentaire de la Société a été modifié à partir de l'exercice 2016.
Les collaborateurs, engagés à partir du 1er janvier 2016, bénéficient d'un nouveau régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du nouveau régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1er janvier 2016. Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

Les actifs couvrant les engagements de la Société au titre des prestations définies ont été transférés du fonds de pension AG Real Estate OFP vers une compagnie d'assurance.

A. RÉGIME À PRESTATIONS DÉFINIES

Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Ce régime de pension est exposé à différents risques dont notamment le risque de taux, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés d'actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque lié au gestionnaire, le risque lié à l'évolution des pensions légales et celui lié à l'évolution de l'espérance de vie.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif[1]	(Actif)/ passif net
Au 31 décembre 2016	**9 622**	**-9 365**	**257**	**0**	**257**
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	119		119		119
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	168	- 161	6		6
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	**287**	**- 161**	**125**	**0**	**125**
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières			0		0
Ajustements liés à l'expérience	- 269		- 269		- 269
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 92	- 92		- 92
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				2	2
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	- 269	- 92	- 361	2	- 359
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	**17**	**- 253**	**- 236**	**2**	**- 234**
Cotisations effectués par l'employé	**6**	**- 6**	**0**		**0**
Cotisations effectués par l'employeur		**- 23**	**- 23**		**- 23**
Prestations servies des actifs du régime	**- 334**	**334**	**0**		**0**
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	**- 328**	**305**	**- 23**	**0**	**- 23**
Au 31 décembre 2017	**9 311**	**-9 313**	**- 2**	**2**	**0**
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	124		124		124
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	165	- 163	2		2
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	**289**	**- 163**	**126**	**0**	**126**
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	- 591		- 591		- 591
Ajustements liés à l'expérience					
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		311	311		311
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				178	178
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global	**- 591**	**311**	**- 280**	**178**	**- 102**
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	**- 302**	**148**	**- 154**	**178**	**24**
Cotisations effectués par l'employé	7	- 7			
Cotisations effectués par l'employeur		- 24	- 24		- 24
Prestations servies des actifs du régime	- 30	30			
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	**- 23**	**- 1**	**- 24**	**0**	**- 24**
Au 31 décembre 2018	**8 986**	**-9 166**	**- 180**	**180**	**0**

Le coût des services rendus est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2018 est de -1,60%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les assurances groupe (branche 23 et 21). Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- Assurance de groupe (branche 21) : 2.344 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
- Assurance de groupe (branche 23) : 6.823 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 13% actions, 83% obligations, 3% cash et autres placements.

La duration des obligations de pension pour les participants au plan est de 14 années. Les obligations de pension sont financées sur base de la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice se montre négatif à hauteur de -148 milliers €. Pour l'exercice 2017, celui-ci était positif à hauteur de 253 milliers €.

[1] Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.18	31.12.17
Taux d'actualisation	2,00%	1,75%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	1,75%	1,75%
Taux attendu d'augmentation des pensions	1,70%	1,70%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2019 pour ce plan sont estimées à 25 milliers €.

Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

Paramètres	Hypothèses	Impact sur la valeur actuelle de l'obligation
Taux d'actualisation	0,50%	-10,25%
Taux d'actualisation	-0,50%	12,01%
Taux d'inflation	0,50%	11,75%
Taux d'inflation	-0,50%	-10,49%
Taux de croissance de salaires	0,50%	9,68%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-9,79%
Espérance de vie	+1 an	3,92%

B. RÉGIME À CONTRIBUTIONS DÉFINIES

Les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs dans un plan de pension de type cotisation définie. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être supérieur au rendement obtenu par la compagnie d'assurance).

De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et celle des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » ont également été évaluées et les écarts actuariels qui en découlent ont été comptabilisés directement en capitaux propres. Au 31 décembre 2018, le montant concerné s'élève à 0 milliers €, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 1.763 milliers € et celle des actifs du plan à 1.763 milliers €.

Les contributions attendues pour l'exercice 2019 pour ce plan sont estimées à 725 milliers €.

36. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%[1] résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

A. VALORISATION À LA JUSTE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2018

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	**2 455 813**	**2 455 813**
Bruxelles CBD et assimilé	1 440 556	1 440 556
Bruxelles décentralisé	81 668	81 668
Bruxelles périphérie	116 546	116 546
Flandre	474 300	474 300
Wallonie	220 186	220 186
Luxembourg ville	122 556	122 556
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	**199 512**	**199 512**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**2 655 324**	**2 655 324**

[1] Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

B. TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES POUR LE NIVEAU 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants[2] de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille dont voici les éléments principaux :

- La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien. Au sein du collège d'experts de Befimmo, cette technique est appliquée selon deux variantes :
  - Une méthode dite « classique », selon laquelle sont estimés les revenus futurs nets de charges estimées par l'expert sur base des baux en cours et d'éventuelles hypothèses de renégociation, indexés annuellement selon une hypothèse basée sur des perspectives de marché et actualisés à un taux reflétant à la fois la situation des marchés immobiliers et financiers et la qualité du locataire. La valeur résiduelle est calculée par capitalisation d'un revenu estimé de relocation de l'immeuble, déduction faite d'un montant de travaux, de vide locatif et de frais de commercialisation estimés pour assurer la relocation aux hypothèses définies. Le taux d'indexation utilisé par l'expert au 31 décembre 2018 pour ses projections s'élève à 1,80%.
  - Une méthode dite « Term & Reversion », consistant à calculer d'une part la valeur actualisée des revenus contractuellement fermes à la date d'évaluation et d'autre part la valeur résiduelle au terme des contrats en cours. La valeur actualisée des revenus est calculée sur base des revenus non indexés actualisés à un taux hors inflation ; tandis que la valeur résiduelle est calculée surface par surface de manière similaire à la méthode classique, également actualisée à un taux hors inflation.
- La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

Ces méthodes de valorisation sont appliquées aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé tenant compte de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation).

En 2018, suite à la rotation d'expert, tous les immeubles du portefeuille ont été valorisés sur base de la méthode d'actualisation des cash-flows futurs, à l'exception d'un seul immeuble valorisé quant à lui sur base de la méthode de capitalisation des revenus.

Par ailleurs, les experts ont également tenu compte dans leur évaluation de la localisation des biens, de l'âge et l'état d'entretien du bâtiment, de la durée résiduelle des baux en cours et du taux de vacance (sur base des contrats de location signés). Toutes ces informations sont consultables dans le rapport de gestion aux pages 44 et 45.

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m² ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

En ce qui concerne les projets en cours de développement, leur valeur est généralement calculée sur base de la méthode de capitalisation des revenus ; à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet au terme de sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'une plus ou moins-value locative si le projet fait déjà l'objet d'une prélocation et de laquelle est déduit le montant de travaux encore à réaliser pour délivrer l'immeuble.
Lorsque des surfaces en projet sont pré louées, la partie pré louée et la durée de bail sont consultables aux pages 36 à 38 de ce Rapport. D'autres informations au sujet de ces projets, comme le délai de construction estimé et le coût résiduel des travaux, sont également disponibles à la page 93 de ce Rapport.

C. ÉVOLUTIONS DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE (NIVEAU 3)

(en milliers €)	
Balance d'ouverture au 31 décembre 2017	**2 494 360**
Variation de la juste valeur	- 5 514
Investissements	50 797
Acquisitions	116 328
Cessions	- 645
Balance de clôture au 31 décembre 2018	**2 655 324**

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.

2 Pour de plus amples informations, veuillez également consulter les conclusions de l'expert immobilier coordinateur, à la page 64 et 65.

D. INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE « DONNÉES NON OBSERVABLES »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)								
BUREAUX	**Juste valeur au 31.12.18 (en milliers €)**	**Surfaces (en m²)**	**Techniques de valorisation**	**Données non observables**	**Intervalles**			**moyenne pondérée**
Bruxelles CBD et assimilé	1 440 556	379 087	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	157 €/m²	-	339 €/m²	(182 €/m²)
				Taux d'actualisation	1,00%	-	5,50%	(2,92%)
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	4,50%	-	6,20%	(5,24%)
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-			-
				Taux de capitalisation	-			-
Bruxelles décentralisé	81 668	39 319	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	135 €/m²	-	170 €/m²	(156 €/m²)
				Taux d'actualisation	6,00%	-	7,06%	(6,79%)
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,25%	-	7,50%	(6,70%)
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-			-
				Taux de capitalisation	-			-
Bruxelles périphérie	116 546	101 989	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	84 €/m²	-	147 €/m²	(112 €/m²)
				Taux d'actualisation	7,50%	-	9,00%	(8,42%)
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	7,50%	-	9,00%	(8,41%)
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-			-
				Taux de capitalisation	-			-
Flandre	474 300	212 770	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	59 €/m²	-	276 €/m²	(124 €/m²)
				Taux d'actualisation	1,25%	-	3,06%	(2,37%)
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,61%	-	8,78%	(6,89%)
		16 718	Méthode de capitalisation[1]	Loyer annuel / valeur locative	-			-
				Taux de capitalisation	-			-
Wallonie	220 186	71 073	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	110 €/m²	-	155 €/m²	(142 €/m²)
				Taux d'actualisation	1,75%	-	3,78%	(3,49%)
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,25%	-	10,00%	(6,75%)
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-			-
				Taux de capitalisation	-			-
Luxembourg[1]	122 556	12 247	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	-			-
				Taux d'actualisation	-			-
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-			-
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-			-
				Taux de capitalisation	-			-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	199 512	65 658	Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux	Revenus nets capitalisés	2 609 €/m²	-	5 067 €/m²	(3 727 €/m²)
				Loyer annuel	150 €/m²	-	228 €/m²	(188 €/m²)
				Taux de capitalisation	4,50%	-	5,75%	(5,08%)
TOTAL	**2 655 324**	**898 861**						

E. SENSIBILITÉ DE L'ÉVALUATION AUX VARIATIONS DES PRINCIPALES « DONNÉES NON OBSERVABLES »

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +121,4 millions € et -121,6 millions €.

Une variation de + ou - 50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de

[1] Selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, la SIR publique a la faculté de ne pas mentionner les informations pour une catégorie/segment qui ne contient qu'un seul immeuble.

capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -216,3 millions € et +253,5 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

F. PROCESSUS DE VALORISATION

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers de la Société, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- La Société envoie aux experts en fin de trimestre une information détaillée des opérations réalisées durant le trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers convenus, durée des contrats, investissements à réaliser, etc.) mais aussi d'acquisitions et de cessions d'immeubles le cas échéant.
- La Société rencontre ensuite chaque expert pour commenter les informations communiquées, échanger sur les perceptions d'évolution du marché immobilier et répondre aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leurs modèles de valorisation. Sur base de leur expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ces calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein du département investissements de Befimmo, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec le management de Befimmo.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est communiqué au département comptable en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs ainsi comptabilisées sont soumises à l'examen du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Befimmo.

37. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

37.1. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE TIERS

37.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre de différents baux, à couvrir à sa charge des travaux de rafraîchissement pour d'une part, un montant de 2,1 million € HTVA et, d'autre part, pour un montant maximal de 0,18 million€ HTVA par an pendant encore 11 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.
Befimmo est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu, à mettre à disposition de la société Mc Kinsey dans le courant du 1er trimestre 2020, une surface d'environ 7.000 m² de bureaux dans l'immeuble Brederode Corner en cours de rénovation.

L'État belge dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 27,5 ans, le nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.
La Vlaamse Gemeenschap dispose, pendant toute la durée de son bail, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur l'immeuble sis rue aux Choux à Bruxelles.

BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.
En outre, certains locataires disposent de droits de préférence à la location sur des surfaces situées dans l'immeuble qu'ils occupent.

3 7.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Fedimmo a signé un compromis de vente sous condition suspensive d'obtention de permis de son immeuble situé 26 Ijzerkaai à Kortrijk. Fedimmo a également signé des compromis de vente sur ses immeubles situé 10 Grote Markt à Menen et à Kasteelstraat 15 à Izegem, tous deux soumis à des conditions suspensives.

Fedimmo a signé un Head of Terms sous condition suspensive pour la vente en état futur d'achèvement du bâtiment de logement L2 et des parkings afférents du projet Paradis Express à Liège.

37.1.3. Engagement d'acquérir

Dans le cadre de la prise de participation au capital de Silversquare Holding SA réalisée en décembre 2018, Befimmo a octroyé une option put sur le solde des actions détenues par les actionnaires. Elle dispose également d'une option call sur ces mêmes actions.

Befimmo a reçu des actionnaires les garanties habituelles pour ce type d'opération.

37.1.4. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés :
Les principaux engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 143,8 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Brederode Corner, Eupen-Rathausplatz, Ikaros 1-3/5-7, ainsi qu'aux projets Quatuor et Paradis Express.

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

37.1.5. Mandats de commercialisation

Befimmo, Fedimmo et Axento sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

37.1.6. Engagements vis-à-vis de tiers

Befimmo, Fedimmo et Axento pourraient être amenées à remettre des offres de location ou d'investissement engageantes dont la durée de validité serait encore en cours à la date de clôture de l'exercice.

37.1.7. Engagement vis-à-vis de la Vlaamse Overheid

Befimmo est engagée à concevoir, construire et mettre à disposition par bail conclu pour une durée de 18 ans un immeuble de bureaux d'environ 70.000 m² à la Vlaamse Overheid.

37.1.8. 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.

37.2. RESTRICTIONS À LA CESSION

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

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

37.3. GARANTIES ÉMISES

(en milliers €)		31.12.18	31.12.17
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	5 149	5 249
Garanties émises à la clôture de l'exercice		**5 149**	**5 249**

Dans le cadre de la construction du nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège, Fedimmo a émis une garantie d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. Cette garantie a été libérée à hauteur de 50% début janvier 2015. Les 50% restant seront libérés à la réception définitive du bâtiment.
Beway a émis une garantie bancaire d'un montant de 500.000 € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway.
Befimmo a émis une garantie de 1,04 million €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion de travaux, pour mettre à disposition du Service Public Fédéral Justice un Palais de Justice sis Rathausplatz à Eupen.

Befimmo a émis en 2017 une garantie de 0,9 million € au profit du Ministère de la région de Bruxelles-Capitale afin de garantir la bonne exécution des travaux constitutifs de la charge d'urbanisme en nature à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du permis

d'urbanisme du projet Quatuor. Les travaux portent sur la rénovation de la maison d'enfants Reine Marie Henriette située 14 rue de la Flèche à Bruxelles.

38. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo SA.

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.
La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2017 et 2018.

EXERCICE 31.12.18 (en €) Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)[1]	Avantages posté-rieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	135 500	
Anne-Marie Baeyaert	62 500	
Sophie Goblet	87 500	
Sophie Malarme-Lecloux	71 500	
Wim Aurousseau (à partir du 24 avril 2018)	23 333	
Etienne Dewulf	84 000	
Hugues Delpire	95 000	
Kurt De Schepper	67 500	
Benoît Godts	87 000	
Benoît De Blieck/BDB Management dBVBA	728 984	71 007
dont variable	*250 000*	
Autres membres du Comité de direction	1 232 581	157 932
dont variable	*360 000*	
Total	**2 675 398**	**228 939**

EXERCICE 31.12.17 (en €) Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)[1]	Avantages posté-rieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	131 000	
Annick van Overstraeten (fin de mandat le 14 février 2017)	3 333	
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	
Benoît Godts	78 500	
Etienne Dewulf	80 500	
Guy Van Wymersch-Moons (fin de mandate le 31 octobre 2017)	46 667	
Kurt De Schepper	65 000	
Hugues Delpire	80 000	
Benoît De Blieck/BDB Management dBVBA	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**

[1] Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).

39. TABLEAUX DE RÉCONCILIATION ENTRE LES CATÉGORIES PREVUES DANS LES NORMES IAS 39 ET IFRS 9

La Société applique la norme IFRS 9 pour ses états financiers consolidés ouverts à partir du 1er janvier 2018. L'année comparative du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017 suit les dispositions de la norme IAS 39.

La norme IFRS 9 distingue quatre types d'actifs financiers: (i) les « actifs financiers évalués au coût amorti », (ii) les « actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats », (iii) les « actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global – dette » et (iv) les « actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global – capital ». Les actifs financiers de Befimmo sont comptabilisés dans la catégorie (i) ou (ii). La détermination de la classification est basée sur deux critères : le modèle économique de la Société pour la gestion les actifs financiers ; et les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier.

31.12.17 (en milliers €)	IAS 39 Valeur comptable	IAS 39 Catégorie	IFRS 9 Valeur comptable	IFRS 9 Catégorie
Actifs financiers non courants				
E. Actifs financiers non courants	19 498		19 498	
b. - Actifs à la juste valeur via résultat	19 494	JV Rés	19 494	JV Rés
e. - Autres	4	P&C	4	CA
F. Créances de location-financement	1 902	P&C	1 902	CA
Actifs financiers courants				
B. Actifs financiers courants	1 874		1 874	
b. - Actifs à la juste valeur via résultat	5	JV Rés	5	JV Rés
d. - Prêts et créances	1 868	P&C	1 868	CA
C. Créances de location-financement	136	P&C	136	CA
D. Créances commerciales	21 067	P&C	21 067	CA
E. Autres actifs courants	1 682	P&C	1 682	CA
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	254	P&C	254	CA

IAS 39	
JV Rés	Actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats
P&C	Prêts et créances

IFRS 9	
JV Rés	Actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats
CA	Actifs financiers évalués au coût amorti

Au niveau des passifs financiers, les catégories restent inchangées, c'est-à-dire, (i) les « passifs financiers évalués au coût amorti », (ii) les « passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats ».

31.12.17 (en milliers €)	IAS 39 Valeur comptable	IAS 39 Catégorie	IFRS 9 Valeur comptable	IFRS 9 Catégorie
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	484 255		2 344 445	
a. - Etablissements de crédit	153 553	CA	153 553	CA
c. - Autres	330 702		2 190 892	
EUPP	165 966	CA	1 103 986	CA
USPP	161 916	JV Rés	551 993	JV Rés
Garanties reçues	2 820	CA	534 913	CA
C. Autres passifs financiers non courants	17 080	JV Rés	17 080	JV Rés
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	517 832		517 832	
a. - Etablissements de crédit	47 332	CA	47 332	CA
c. - Autres	470 500	CA	470 500	CA
C. Autres passifs financiers courants	5	JV Rés	5	JV Rés
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	52 359	CA	52 359	CA
E. Autres passifs courants	2 491	CA	2 491	CA

	IAS 39
JV Rés	Passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats
CA	Passifs financiers évalués au coût amorti

	IFRS 9
JV Rés	Passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats
CA	Passifs financiers évalués au coût amorti

Bien que la mise en œuvre de la norme IFRS 9 ai un impact au niveau de la catégorisation des actifs et passifs financiers, elle n'a pas d'impact en termes de valorisation.

40. APPLICATION DE LA NORME IFRS 16 LEASES A PARTIR DU 1ER JANVIER 2019

La Société n'a pas anticipé l'application de la norme IFRS 16 Leases dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018. Elle sera appliquée pour la première fois dans les comptes d'ouverture de l'exercice 2019 sur base de la méthode « modified retrospective approach ».
La norme n'a pas d'impact sur le traitement comptable et la classification des baux vis-à-vis des locataires de Befimmo en vertu que son rôle de bailleur. La norme IFRS 16 a, par contre, un impact sur la comptabilisation des contrats de location en sa qualité de preneur. La société utilisera l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée.

L'impact de l'application de la norme IFRS 16 au 1er janvier 2019 pour Befimmo peut être estimé à :
- le droit d'usage (right of use) sur l'actif du bilan : 5 millions €
- le lease liability sur le passif du bilan : 5 millions €

ce qui présente 0,2 % du total du bilan, et un impact négligeable sur le ratio d'endettement.

L'impact anticipé, à périmètre constant, de la consolidation globale de Silversquare dans les comptes de Befimmo à partir du 1 janvier 2019 sera, quant à lui, plus important, même si relativement limité par rapport à la taille de Befimmo. Pour les baux actuellement conclus par Silversquare avec des propriétaires tiers, un right of use et une liability de l'ordre de 20 millions € seront reconnus dans les comptes consolidés de Befimmo.

Rapport du Commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE BEFIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Befimmo sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2018, l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres, de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les notes aux états financiers consolidés (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.
Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2017, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibéra sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant 2 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Befimmo sa, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2018, ainsi que l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres pour l'exercice clos à cette date, ainsi que notes aux états financiers consolidés, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à € 2.735.140 milliers et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de € 82.847 milliers.
À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS") et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés" de notre rapport.
Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.
Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.
Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

- Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent une part significative (97,1 %) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur…).

- Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

> analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
> testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,…) utilisées dans leurs calculs,
> et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,…).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note 18 aux comptes consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

- Description du point et risque d'audit :

Befimmo sa détient des swaps d'intérêt (IRS), des options et des swaps d'intérêts et de devises (CCS) et destinés à couvrir son risque d'intérêt et son risque des taux de change sur ses dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat. En effet, conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats. Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces dérivés.

- Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) avec les valorisations calculées par une partie externe et validées par Befimmo sa, et comparées avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit.
Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués.
Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans les notes 20, 28 et 33B aux comptes consolidés.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION DANS LE CADRE DE L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

NOS RESPONSABILITÉS POUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe;
- L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;
- Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- Evaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS CONCERNANT LE RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT ANNUEL

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Chiffres clés
- Rapport financier
- EPRA Best Practices
- Evénements marquants survenus après la clôture
- Etats financiers
- Annexe III - Alternative Performance Measures

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur le rapport de gestion ni les autres informations repris dans le rapport annuel.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société et du Groupe au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 134 du Code des sociétés ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

AUTRES MENTIONS

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 28 mars 2019
Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représentée par
Christel Weymeersch
Associée*
*Agissant au nom d'une SPRL
19CW0082

Compte de résultats statutaire

(en milliers €)

		31.12.18	31.12.17
I.	(+) Revenus locatifs	83 890	84 722
III.	(+/-) Charges relatives à la location	- 510	- 706
RÉSULTAT LOCATIF NET		**83 380**	**84 016**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	8 713	5 447
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 283	21 721
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 159	-19 558
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	716	1 655
RÉSULTAT IMMOBILIER		**94 934**	**93 282**
IX.	(-) Frais techniques	-10 114	-8 877
X.	(-) Frais commerciaux	-1 904	- 995
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 923	-2 947
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	-3 066	-2 691
XIII.	(-) Autres charges immobilières	-4 214	-3 187
	(+/-) Charges immobilières	**-22 221**	**-18 696**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**72 713**	**74 586**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	-9 094	-7 679
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 684	-1 174
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		**62 935**	**65 733**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	21 525
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26 106	-20 350
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**36 829**	**66 908**
XX.	(+) Revenus financiers	45 336	141 831
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	-17 741	-16 035
XXII.	(-) Autres charges financières	-2 503	-2 726
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	21 186	-52 596
	(+/-) Résultat financier	**46 278**	**70 473**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**83 107**	**137 381**
XXIV.	(-) Impôts des sociétés	- 260	-1 302
	(+/-) Impôts	**- 260**	**-1 302**
RÉSULTAT NET		**82 847**	**136 079**
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION		**3,25**	**5,32**
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables		111	357
RÉSULTAT GLOBAL		**82 958**	**136 436**

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Bilan statutaire (en milliers €)

ACTIF		31.12.18	31.12.17
I.	**Actifs non courants**	**2 458 209**	**2 192 936**
B.	Immobilisations incorporelles	753	-
C.	Immeubles de placement	1 447 243	1 311 296
D.	Autres immobilisations corporelles	1 015	2 169
E.	Actifs financiers non courants	1 008 700	878 991
F.	Créances de location-financement	498	480
II.	**Actifs courants**	**242 629**	**324 443**
B.	Actifs financiers courants	223 913	304 205
D.	Créances commerciales	15 786	15 826
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	625	2 664
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	311	195
G.	Comptes de régularisation	1 993	1 553
TOTAL DE L'ACTIF		**2 700 838**	**2 517 378**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		31.12.18	31.12.17
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		**1 443 210**	**1 448 500**
A.	Capital	357 871	357 871
B.	Primes d'émission	792 641	792 641
C.	Réserves	276 101	228 159
D.	Résultat net de l'exercice	16 597	69 829
PASSIFS		**1 257 628**	**1 068 878**
I.	**Passifs non courants**	**727 717**	**469 488**
A.	Provisions	728	3 673
B.	Dettes financières non courantes	702 977	448 735
	a. Établissements de crédit	266 163	119 250
	c. Autres	436 814	329 485
	USPP	*77 714*	*161 916*
	EUPP	*356 957*	*165 966*
	Garanties reçues	*2 143*	*1 603*
C.	Autres passifs financiers non courants	21 881	17 080
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 130	-
II.	**Passifs courants**	**529 911**	**599 390**
A.	Provisions	5 026	5 579
B.	Dettes financières courantes	449 477	521 818
	a. Établissements de crédit	10 527	44 327
	c. Autres	438 950	477 491
	Billets de trésorerie	*339 500*	*455 500*
	EUPP	*-*	*15 000*
	USPP	*89 838*	*-*
	Autres	*9 613*	*6 991*
C.	Autres passifs financiers courants	2 140	5
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	48 505	44 947
	b. Autres	48 505	44 947
E.	Autres passifs courants	4 050	2 468
F.	Comptes de régularisation	20 712	24 574
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**2 700 838**	**2 517 378**

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Note sur les fonds propres statutaires

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Le lecteur est invité à se référer à la page 76 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

L'évolution des capitaux propres avant et après proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2018 se présente comme suit :

(en milliers €)	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.17 (Avant affectation du résultat)	**357 871**	**371 627**	**- 13 756**	**792 641**	**228 159**	**145 955**
Affectation du résultat 2017 aux réserves					**69 829**	3 306
Solde de dividende de l'exercice 2017					**- 21 998**	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.17 (Après affectation du résultat)	**357 871**	**371 627**	**- 13 756**	**792 641**	**275 990**	**149 261**
Acompte sur dividende de l'exercice 2018						
Autres éléments du résultat global					**111**	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.18 (Avant affectation du résultat)	**357 871**	**371 627**	**- 13 756**	**792 641**	**276 101**	**149 261**
Affectation du résultat 2018 aux réserves[1]					**16 597**	- 2 934
Solde de dividende de l'exercice 2018[1]					**- 21 998**	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.18 (Après affectation du résultat)	**357 871**	**371 627**	**- 13 756**	**792 641**	**270 700**	**146 327**

1 Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 30 avril 2019.

c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
- 34 444	**- 20 321**	**91**	**21 113**	**115 764**	**69 829**	**1 448 500**
1 661	8 384			56 478		
				- 21 998		
- 32 782	**- 11 937**	**91**	**21 113**	**150 243**	**-**	
					- 66 250	
		111				
- 32 782	**- 11 937**	**202**	**21 113**	**150 243**	**16 597**	**1 443 210**
- 3 399	- 4 158			27 088		
				- 21 998		
- 36 181	**- 16 094**	**202**	**21 113**	**155 333**	**-**	

Notons également que les SIR's n'étant pas tenues de constituer une réserve légale, les réserves légales existantes au moment de l'entrée d'une société dans le régime SICAFI (puis SIR) sont transférées en réserve disponible sous la rubrique 'Autres réserves'.

Le tableau ci-dessous est présenté après allocation du résultat aux réserves.

Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés (en milliers €)		31.12.18	
ACTIF NET		**1 443 210**	
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	371 627	
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	733 884	1
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	146 327	2
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 36 181	
(+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	- 16 094	3
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	202	
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		**1 199 765**	
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE		**243 445**	

Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)		31.12.18	
RÉSULTAT NET		**82 847**	
(+)	Amortissements	1 139	
(+)	Réductions de valeur	347	
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 202	
(+/-)	Autres éléments non monétaires	1 399	
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-	
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	4 515	3
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		**90 045**	
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées[4] sur biens immobiliers durant l'exercice		
(-)	Plus-values réalisées[4] sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-	
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-	
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		**-**	
TOTAL (A+B) X 80%		**72 036**	
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)		**-**	
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		**72 036**	

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings) de 2018 s'établit à 93,75%, par rapport à 92,25% en 2017.

1 Le montant de 733.884 milliers € repris dans le calcul de l'article 617 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.758 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.
2 Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.
3 Y inclus la variation de la juste valeur de la dette USPP, compensée par les variations de la juste valeur des Cross Currency Swaps associés.
4 Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

Renseignements généraux

TABLE DES MATIÈRES

208 Identification
210 Capital social
211 Identité du fondateur de Befimmo SA
211 Statuts de Befimmo SA
212 Société Anonyme
212 Identité et qualifications des experts immobiliers
212 Structure du groupe
212 La SIR publique
213 La SIR institutionnelle
213 Profil type de l'investisseur
213 Déclarations
215 Responsabilité Sociétale et Environnementale

Identification

DÉNOMINATION

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

SIÈGE SOCIAL

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.
Tél. : +32 (0)2 679 38 60
Le siège social peut être transféré par simple décision du Conseil d'administration en tout endroit en Belgique.

FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

CONSTITUTION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden D » par acte passé devant Maître Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte Raucq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte passé devant Maître Damien Hisette. Veuillez consulter le Rapport Financier Annuel de 2012 pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 24 avril 2018. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.

.befimmo.be

DURÉE

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Befimmo SA est immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0 455 835 167.

LIEU D'ENREGISTREMENT

Bruxelles.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 4 DES STATUTS)

La Société a pour objet exclusif de :
(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :
- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société ;
- les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital social soit détenu directement ou indirectement par la société ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la Société ou conférant d'autres droits

d'usage analogues ;
- les parts de sicafi publiques et institutionnelles ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 ;
- les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
(i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;
(ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;
(iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou
(iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
  - la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et
  - la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
(i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
(ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
(iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
(iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visée à l'article 4 de la loi SIR et à

l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.
- Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.
- Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge.
- Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge et dans deux quotidiens financiers de diffusion nationale. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales.
- Les avis financiers concernant Befimmo SA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.

.befimmo.be

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège social de Befimmo SA.

Capital social

CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2018, le capital social s'élève à 371.627.206,35 €.

Il est représenté par 25.579.214 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

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

2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1er, de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;

3°) 66.892.898,30 € pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

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

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à partir du 13 mai 2016. Elle est renouvelable.

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

Au 31 décembre 2018, le solde du capital autorisé s'élève à 297.301.776,71 €.

MODIFICATIONS DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2014

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2014.
L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 50 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 25 novembre 2014	323 252 293,66	22 249 554
Au 16 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 31 décembre 2014	**329 413 170,03**	**22 673 609**
Au 15 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 31 décembre 2015	**334 464 491,53**	**23 021 293**
Au 27 septembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2016	**371 627 206,35**	**25 579 214**
Au 31 décembre 2017	**371 627 206,35**	**25 579 214**
Au 31 décembre 2018	**371 627 206,35**	**25 579 214**

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
AXA Belgium SA	2 741 438	27.09.2016	10,7%
Ageas et sociétés liées	2 647 540	27.09.2016	10,4%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 421 007	31.01.2019	75,9%
Total	**25 579 214**		**100%**

Ces données sont basées sur des déclarations de transparence ou sur les informations reçues de l'actionnaire. Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

Statuts de Befimmo SA

Les statuts[1] coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.

[1] L'Annexe IV de ce Rapport reprend des extraits de statuts.

Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme.

Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meirfree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA Axento, 100% de la SA Befimmo Property Services, 100% des actions de la SA Beway et 61% d'actions de Silversquare Holding SA (elle-même société-mère des sociétés Silversquare Europe SA, Silversquare Louise SA, Silversquare Luxembourg SA, Silversquare Partnership SPRL et Silversquare Stéphanie SA).

Identité et qualifications des experts immobiliers[1]

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, prescrite par l'Arrêté royal SIR du 13 juillet 2014, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à partir du 1er janvier 2018, pour une durée de 3 années jusqu'au 31 décembre 2020, à M. Rod P. Scrivener (National Director – JLL – Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Rob Vaes (National Director – JLL - Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium - Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA rue Royale 97, 1000 Bruxelles).

Suite à un changement au sein de l'équipe de JLL, le mandat précédemment exercé par M. Rob Vaes a été confié à M. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium de Cushman & Wakefield) à partir du 1er octobre 2018. M. Ackermans a établi sa première expertise au 31 décembre 2018. Sa mission se terminera à la fin du mandat en cours, soit le 31 décembre 2020.

M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

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

Structure du groupe

Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento, société luxembourgeoise.

La SIR publique

Depuis 2014, Befimmo est une SIR. La Société Immobilière Réglementée poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et distribue une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :
- prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- cotation boursière ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 140 et 141 du présent Rapport.

- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille immobilier ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- une diversification du risque : 20% maximum du patrimoine dans un seul ensemble immobilier ;
- une taxation à l'Impôt des Sociétés sur une base réduite, pour autant que les « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- un précompte mobilier[2] libératoire de 30% retenu lors du paiement du dividende ;

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

La SIR institutionnelle

Fedimmo SA et Beway SA (filiales à 100% de Befimmo SA (directement ou indirectement)) sont des SIR institutionnelles.

Les principales caractéristiques d'une SIR institutionnelle sont les suivantes :
- société contrôlée par une SIR publique ;
- actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende à hauteur de minimum 80% des « cash-flows » (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- détention d'au moins 25% par une SIR publique ;
- pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- soumise au contrôle de la FSMA.

Profil type de l'investisseur

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionnariat peut être consultée ci-avant.

Déclarations

PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

M. Benoît De Blieck, Administrateur délégué, et M. Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
b) le Rapport Financier Annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée .

Messieurs De Blieck et Carlier déclarent qu'à leur connaissance il n'y a pas d'omission de nature à altérer la portée des informations contenues dans ce Rapport.

DÉCLARATION CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

Le Conseil d'administration de Befimmo SA déclare que :
- aucun des Administrateurs ou membres du Comité de direction n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années ;
- aucun des Administrateurs ou membres 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 un membre du Comité de

[2] Taux de précompte mobilier applicable à partir du 1e janvier 2017.

direction par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun Administrateur ou membre du Comité de direction n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun lien de famille n'existe entre ces personnes ;
- aucun contrat de travail ou de management n'a été conclu avec les Administrateurs ou les membres du Comité de direction prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de ce qui est mentionné dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » page 137 du présent Rapport ;
- les Administrateurs et membres de Comité de direction ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Laurent Carlier (320 actions) et de M. Benoît Godts (1.109 actions) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions Befimmo SA n'a été accordée.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS[1]

Les experts immobiliers indépendants Rod P. Scrivener (JLL) et Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield) ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 28 mars 2019 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2018 et de son rapport sur les perspectives du 28 mars 2019.

Deloitte a accepté l'insertion de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 25 mars 2019.

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

L'ensemble des informations reprises dans le chapitre « Marchés immobiliers de bureaux » sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE REPRISE PAR RÉFÉRENCE

Les Rapports Financiers Annuels des cinq dernières années comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels peuvent être consultés sur le site internet de la Société : www.befimmo.be/fr.

Les Rapport Financiers Annuels relatifs aux deux exercices précédents sont incorporés par référence.

INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE	DOCUMENTS	SECTIONS
Informations financières	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 Annuel 2016	▪ Chiffres clés (pp. 18-19) ▪ Rapport financier (pp. 49-55) ▪ Rapport immobilier (pp. 29-48) ▪ Etats financiers (pp. 145-192)
Dividende	Rapport Financier Annuel 2017	▪ Chiffres clés (p. 9)
	Rapport Financier Annuel 2016	▪ Chiffres clés (p. 18)
Investissements	Rapport Financier Annuel 2017	▪ Événements marquants de l'exercice 2017 (pp. 22-23) ▪ Projets en cours (pp. 24-25) ▪ Rapport immobilier (pp. 26-55)
	Rapport Financier Annuel 2016	▪ Événements marquants de l'exercice (p. 43) ▪ Projets en cours (pp. 24-28) ▪ Rapport immobilier (pp. 29-48)
Principaux marchés	Rapport Financier Annuel 2017	▪ Marchés immobiliers de bureaux (pp. 35 – 41) ▪ Information sectorielle (pp. 142-143)
	Rapport Financier Annuel 2016	▪ Marchés immobiliers de bureaux (pp. 40 – 45) ▪ Information sectorielle (pp. 158-159)
Opérations avec les apparentés	Rapport Financier Annuel 2017	▪ 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	▪ Déclaration de gouvernance (pp. 117-144, notamment le rapport de rémunération aux pp. 130-134) ▪ Transactions avec parties liées (p. 185)

1. Veuillez consulter le chapitre « Gouvernance d'entreprise - Autres intervenants » à la page 140 et 141 du Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

Le Rapport Financier Annuel 2018 est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006. Ce Rapport a été approuvé le 25 mars 2019 par la FSMA conformément à l'article 23 de la loi du 16 juin 2006.

L'approbation par la FSMA ne contient aucune appréciation concernant la qualité et la situation de la Société.

Responsabilité Sociétale et Environnementale

INFORMATIONS GÉNÉRALES

PERSONNE DE CONTACT & INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Emilie Delacroix – Head of CSR & Innovation
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

RÉFÉRENCE AUX STANDARDS EXTERNES

Depuis de nombreuses années, Befimmo s'inscrit dans une tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI Standards (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS.

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des indicateurs EPRA se trouve à la page 88 de ce Rapport. L'index du contenu GRI se trouve à l'Annexe VII de ce Rapport.

PÉRIODE DE REPORTING

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2018. Il fait suite au Rapport Financier Annuel de 2018. Le périmètre est figé au 31 décembre 2018.

PÉRIMÈTRE DE REPORTING DE LA RSE ET MODIFICATIONS DEPUIS LE 1ER JANVIER 2018

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2018 suite aux événements suivants : l'acquisition de l'immeuble Arts 56 à Bruxelles ; la cession de l'immeuble Harelbeke.

Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Axento SA et Beway SA. Au 31 décembre 2018, Befimmo ne détenait pas encore le contrôle exclusif de Silversquare Holding SA et par conséquence n'apparait pas dans le périmètre de reporting. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

VÉRIFICATION EXTERNE

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

MÉTHODOLOGIE

La méthodologie du reporting est décrite à l'Annexe VI de ce Rapport.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties « Responsabilité Sociétale » du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- les fiches explicatives des axes stratégiques ;
- la politique de Responsabilité Sociétale (mars 2018) ;
- le chapitre « Responsabilité Sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ;
- les précédents Rapports Financiers Annuels ;
- le certificat ISO 14001 ;
- les certificats BREEAM ;
- les réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes.

Annexes

TABLE DES MATIÈRES

217 Annexe I : Glossaire
223 Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers
224 Annexe III : Alternative Performance Measures
227 Annexe IV : Extraits des statuts
236 Annexe V : Répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale
238 Annexe VI : Méthodologie
242 Annexe VII : L'index du Contenu GRI
246 Annexe VIII : Rapport d'assurance limitée

Annexe I : Glossaire

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté royal relatif au Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Cette association professionnelle a été créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges (aussi connues sous le nom de Real Estate Investment Trusts belges ou BE-REITs). Son but est de représenter et de promouvoir les intérêts du secteur des REITs belges auprès des différentes parties prenantes.

BREAK

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breeam.com).

BREEAM DESIGN

Travaux de réhabilitation et de rénovation. L'extraction et l'utilisation des ressources pour créer des matériaux et produits lors de rénovations (et constructions) sont l'un des plus grands impacts environnementaux directs du secteur immobilier. L'empreinte écologique telles que la perte de biodiversité, les émissions à effet de serre et les déchets peut être efficacement réduite grâce au recyclage et à la dématérialisation.
La certification BREEAM, que Befimmo a implémenté systématiquement pour ses rénovations majeures, impose entre autres de tenir à jour des données concernant l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés. Mais c'est aussi au stade Design que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Tenir compte, dès la phase initiale, et ceci en concertation avec les architectes et les bureaux d'études, d'une approche éco-design assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

BREEAM IN-USE

La certification BREEAM In-Use concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001. C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci tant pour l'immeuble même (Asset) que pour la gestion de l'immeuble (Management).
Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de benchmarking corrects.

CAP

Instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) ET ASSIMILÉ

Les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Nord, et l'aéroport de Bruxelles.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre. L'organisation agit au nom de nombreux investisseurs représentant plus de US$ 100 trillions d'actifs.

CODE 2009

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2009 remplace la version antérieure de 2004, il peut être consulté sur le site de GUBERNA (www.guberna.be/fr).

COLLAR

Combinaison d'instruments financiers dérivés constituée pour un emprunteur par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

DCF (DISCOUNTED CASH-FLOW)

Méthode d'actualisation de cash-flows.

DEALING CODE

Document reprenant les principales obligations légales et les procédures internes applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attaches à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente plus de 450 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Résultat provenant des activités opérationnelles. Pour de plus amples informations, consultez la page 80 du présent Rapport. (Alternative Performance Measure)

EX-DATE

Date de détachement du coupon.

FLOOR

Instrument dérivé appartenant à la famille des options. La vente d'un FLOOR permet de toucher une prime, tout en renonçant à profiter, en tant qu'emprunteur, de la baisse des taux d'intérêt sous le niveau prédéfini (prix d'exercice ou strike). Voir également définition du COLLAR.

FLOTTANT (FREE FLOAT)

Pourcentage des actions détenu par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles Befimmo n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par Befimmo ou ses filiales.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde (www.globalreporting.org).

HINTERLAND ÉCONOMIQUE

Bruxelles, Bruxelles décentralisé et périphérie de Bruxelles.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IBGE (BRUXELLES ENVIRONNEMENT)

Autorité de la Région de Bruxelles-Capitale en charge de la protection de l'environnement (www.environnement.brussels/).

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

ISO 14001

Norme internationale de gestion environnementale qui définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

JUSTE VALEUR

La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un

abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

LOI DU 6 AVRIL 2010

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LOI DU 22 OCTOBRE 2017

Loi portant des dispositions légales diverses, modifiant la loi du 12 mai 2014.

LTV (LOAN-TO-VALUE)

LTV = [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. (Alternative Performance Measure)

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités). (Alternative Performance Measure)

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

NIVEAU E

Niveau de consommation d'énergie primaire d'un immeuble.

NIVEAU K

Niveau global d'isolation thermique primaire d'un immeuble.

PEB (PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT)

Indice, issu de la Directive européenne 2002/91/CE, exprimant la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PLACEMENT PRIVÉ

Levée des fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

POURCENTAGE DE DISTRIBUTION (PAY-OUT RATIO)

Pourcentage de distribution calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

PURE PLAYER

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

RATING

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

RATIO DE COUVERTURE

(Dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

[Passifs – provisions – autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) – passifs d'impôts différés – comptes de régularisation]/[total de l'actif du bilan – instruments de couverture autorises, comptabilises à l'actif du bilan]. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

RECORD DATE

Date d'arrêté à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.

RÉSULTAT NET

Résultat établit conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org/be/).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (SYSTÈME DE GESTION ENVIRONNEMENTALE)

Cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en oeuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analyse et évalué.

SICAFI

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier. Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

SWAPTION

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

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be/fr/home/).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS JUSQU'À LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX JUSQU'À LEUR ÉCHÉANCE FINALE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS

Le total annualisé des loyers contractés en cours à la date de clôture, ceux-ci ne tenant compte ni des gratuités en cours ni des loyers des baux dont la date de prise en cours est postérieure à la date de clôture considérée.

LOYER POTENTIEL

Le loyer contractuel brut en cours tel que défini ci-dessus, augmenté de la valeur locative estimée des surfaces non occupées à la date de clôture.

RENDEMENT BRUT COURANT DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT POTENTIEL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre le loyer potentiel et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT COURANT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles de placement.

RÉVERSION DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le potentiel de révision des loyers du portefeuille d'immeubles disponibles à la location par rapport à la valeur locative estimée dudit portefeuille, exprimé en pourcentage et calculé selon la formule le rapport entre la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location et le loyer potentiel des immeubles disponibles à la location - 1.

TAUX D'OCCUPATION SPOT DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

Annexe III : Alternative Performance Measures

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	Rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' de laquelle sont soustraits les dépréciations éventuelles du goodwill (impairment).	Permet la comparabilité de la rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' entre les prévisions et le réalisé. Les dépréciations éventuelles du goodwill n'étant pas budgétées.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
Résultat immobilier net	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' auquel est ajouté la rubrique XVI 'Résultat sur vente d'immeubles de placement'.	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	Le 'Résultat financier' duquel sont soustraits la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et les éventuelles plus ou moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers (i.e. close-out costs).	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le 'Résultat net' duquel sont soustraits la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' et la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'.	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus locatifs des immeubles disponibles à la location à un périmètre constant durant deux périodes consécutives.
Loan-to-value (« LTV »)	Les dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. 'Trésorerie et équivalents de trésorerie', divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. 'Immeubles de placements' et II.A. 'Actifs détenus en vue de la vente'. Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts.	Présente le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Coût moyen (annualisé) de financement	Les intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominal moyenne sur la période considérée.	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
Return sur fonds propres (en € par action)	Le return obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenus par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en €/action) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.
Return sur fonds propres (en %)	Taux interne de rentabilité obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

COÛT MOYEN (ANNUALISÉ) DE FINANCEMENT

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Intérêts payés	22 137	20 661
Intérêts payés annualisés (A)	22 137	20 661
Dettes financières nominales annualisés (B)	1 103 790	993 650
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	**2,01%**	**2,08%**

LOAN-TO-VALUE

(en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Dettes financières nominales (A)	1 158 792	988 393
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	591	254
I. C. Immeubles de placement (D)	2 655 324	2 494 360
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	**2 655 324**	**2 494 360**
Loan-to-value (A-B)/C	**43,62%**	**39,61%**

RÉSULTAT LOCATIFS NET EN « LIKE-FOR-LIKE »

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat locatif net (A)	143 566	142 431
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	5 850	1 403
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	897	8 020
Résultat locatifs net en « Like-for-Like » (A-B-C)	**136 819**	**133 008**

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

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net (A)	82 847	136 070
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	-5 514	13 429
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-5 901	5 186
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	**94 263**	**117 455**

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

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat financier (A)	-26 446	-14 564
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs fianciers (B)	-5 901	5 186
Moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers: close-out costs (C)	-	-
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)	**-20 545**	**-19 750**

RÉSULTAT IMMOBILIER NET

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115 249	117 048
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	343	21 798
Résultat immobilier net	**115 592**	**138 846**

MARGE OPÉRATIONNELLE

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	115 249	117 048
Résultat locatif net (B)	143 566	142 431
Marge opérationnelle (A/B)	**80,3%**	**82,2%**

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

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	- 447	-1 252
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	**- 447**	**-1 252**

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
IV. Récupération de charges immobilières	9 771	6 364
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	30 852	30 122
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29 068	-28 166
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	716	1 661
IX. Frais techniques	-12 160	-10 758
X. Frais commerciaux	-1 998	-1 055
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 723	-2 270
XII. Frais de gestion immobilière	-2 618	-2 728
XIII. Autres charges immobilières	-6 360	-5 101
Charges immobilières nettes	**-13 588**	**-11 932**

Annexe IV : Extrait des statuts (Coordonnés au 24 avril 2018)

TITRE PREMIER : CARACTERE DE LA SOCIETE - DENOMINATION - ASSOCIES - SIEGE SOCIAL - DUREE – OBJET

ARTICLE 1 : CARACTERE - DENOMINATION

La société revêt la forme juridique d'une société anonyme.

Sa dénomination sociale est "BEFIMMO".

La société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination sociale de la société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la société contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« arrêté royal SIR ») (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

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

ARTICLE 2: SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1945.

Le siège social peut être transféré en tout endroit de Belgique par simple décision du conseil d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du conseil d'administration être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera belge.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des succursales et des bureaux tant en Belgique qu'à l'étranger.

ARTICLE 3 : DUREE

3.1. La société a été constituée par acte dressé le 30 août 1995 pour une durée indéterminée.

3.2. Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi, la société pourra être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts et conformément aux prescriptions de l'article 44 des statuts.

ARTICLE 4 : OBJET

4.1. La société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital social soit détenu directement ou indirectement par la société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les parts de sicafi publiques et institutionnelles ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 ;

xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le

montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

(i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;

(ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;

(iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou

(iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :

- la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et
- la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

(i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

(iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3 La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

ARTICLE 5 : INTERDICTIONS

5.1. La société ne peut agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR.

5.2. Sans préjudice à l'article 4.3 des statuts, la société ne peut (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession d'actifs pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux crédits, sûretés et garanties accordés par la société :

a. au bénéfice d'une ou plusieurs sociétés du périmètre, ou encore aux sociétés visées à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) ou (xi) des présents statuts dans laquelle la société détient plus de 25 % des actions ;

b. dans le cadre des activités visées à l'article 4.1., (c) et (d) des présents statuts et aux fins de l'octroi d'une bid bond ou d'un mécanisme similaire.

5.3. La société ne peut :

a. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;

b. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;

c. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

d. conclure des accords ou prévoir des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

5.4. La société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre.

Le montant total couvert par ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la société, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS, et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2 de la loi SIR.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la société ou une de ses sociétés du périmètre, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

Cette restriction n'est pas applicable aux sociétés du périmètre de la société qui exerce une activité visée à l'article 4.1, c) et d) des statuts, à condition que le risque contractuel total auquel la société est exposée en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par ladite société du périmètre, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la société dans le capital social de la société du périmètre concernée, et de l'engagement d'octroi de prêts consentis directement ou indirectement par la société à la société du périmètre concernée. Dans ce cas, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite stipulée à l'alinéa 2 du présent article 5.4. est atteinte :

- les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre ; de même que
- la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la société.

TITRE DEUX : CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 : CAPITAL

Le capital est fixé à trois cent septante et un millions six cent vingt-sept mille deux cent six euros et trente-cinq cents (371.627.206,35 EUR). Il est représenté par vingt-cinq millions cinq cent septante-neuf mille deux cent quatorze (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.

ARTICLE 7 : CAPITAL AUTORISE

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°) trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 EUR), 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°) soixante-six millions huit cent nonante-deux mille huit cent nonante-huit euros et trente cents (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°) soixante-six millions huit cent nonante-deux mille huit cent nonante-huit euros et trente cents (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 trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 EUR).

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 avril 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.

ARTICLE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL

8.1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560 du Code des sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

8.2. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

8.3. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.

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

ARTICLE 9 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMERAIRE

9.1. En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

1° il porte sur l'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.

9.2. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, l'article 9.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 10 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE - RESTRUCTURATION

10.1. LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE SONT SOUMISES AUX RÈGLES PRESCRITES AUX ARTICLES 601 ET 602 DU CODE DES SOCIÉTÉS.

10.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

10.3. En outre, et conformément à la réglementation SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours 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.

10.4. L'article 10.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

10.5. L'article 10.3 des statuts est applicable mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées, visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par « date de la convention d'apport », la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 10 BIS : AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE SOCIETE DU PERIMETRE AYANT LE STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE

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.

ARTICLE 11 : RACHAT D'ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés.

Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

11.2. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le conseil d'administration.

11.3. Le conseil d'administration est autorisé à aliéner les actions propres acquises par la société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 22 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

11.4. Les facultés et autorisations visées au présent article sont étendues aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci au sens du Code des sociétés.

ARTICLE 12 : REDUCTION DE CAPITAL

La société pourra effectuer des réductions de capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

TITRE TROIS : DES TITRES

ARTICLE 13 : NATURE ET FORME

13.1. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et sous réserve des dispositions particulières de la réglementation SIR, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

13.2. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.

Les actions sont toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale.

13.3. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous la forme électronique, dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession entre vifs ou pour cause de mort ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.

13.4. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de leur titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

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

ARTICLE 13 BIS – SEUILS

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, la société prévoit un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

TITRE QUATRE ADMINISTRATION – CONTROLE

ARTICLE 14 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

14.1. La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale et en tout temps révocables par elle et comprend au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

14.2. Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président.

14.3. Les administrateurs sont rééligibles.

14.4. Le mandat des administrateurs est rémunéré.

14.5. En cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

14.6. Les membres du conseil d'administration doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

14.7. Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil, selon les modalités à arrêter par le conseil.

14.8. Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.

14.9. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

ARTICLE 15 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

15.1. Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

15.2. Le conseil d'administration établit les rapports annuel et semestriel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR.

Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers de la société et de ses sociétés du périmètre, conformément à la réglementation SIR.

15.3. Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la loi SIR, ainsi que leurs arrêtés d'exécution.

15.4. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société.

Le conseil d'administration peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

ARTICLE 16 : DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

16.1. Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans les convocations. 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.

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

16.3. Tout administrateur empêché peut, par écrit, ou tout autre moyen de (télé)communication ayant un support matériel, donner procuration à un autre membre du conseil afin de le représenter à une réunion déterminée. Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre, en plus de sa propre voix, autant de votes qu'il a reçu de procurations.

16.4. Sauf cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

16.5. Toute décision du conseil est prise à la majorité absolue des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

16.6. Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le conseil d'administration peut prendre des résolutions par voie circulaire. Cette procédure ne pourra toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels et, le cas échéant, pour l'utilisation du capital autorisé.

Les décisions doivent être prises de l'accord unanime des administrateurs. La signature de ceux-ci sera apposée soit sur un seul document, soit sur des exemplaires multiples de ceux-ci.

Ces résolutions auront la même validité que si elles avaient été prises lors d'une réunion du conseil, régulièrement convoquée et tenue et porteront la date de la dernière signature apposée par les administrateurs sur le ou les documents susvisés.

ARTICLE 17 : PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par au moins deux administrateurs ainsi que tous les administrateurs qui en expriment le souhait.

ARTICLE 18 : COMITES CONSULTATIFS ET COMITES SPECIALISES

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

18.2. Il constitue au moins un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération (le comité de nomination et le comité de rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales.

ARTICLE 19 : COMITE DE DIRECTION

19.1. 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.

19.2. Le conseil d'administration fixe les attributions, les pouvoirs, les émoluments fixes ou variables, par prélèvement sur les frais généraux, des personnes désignées à ces fins ; il les révoque le cas échéant.

19.3. 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.

19.4. Les membres du comité de direction sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

ARTICLE 20 : GESTION JOURNALIERE

20.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION PEUT DÉLÉGUER LA GESTION JOURNALIÈRE DE LA SOCIÉTÉ AINSI QUE SA REPRÉSENTATION DANS LE CADRE DE CETTE GESTION, SOIT À UN OU PLUSIEURS DE SES MEMBRES, QUI PORTERONT OU NON LE TITRE D'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ, SOIT À UN OU PLUSIEURS MANDATAIRES APPOINTÉS CHOISIS HORS DE SON SEIN.

A l'exception des clauses dites de double signature, les restrictions apportées à leurs pouvoirs de représentation pour les besoins de la gestion journalière ne seront pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.

De même, le ou les délégués à la gestion journalière peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, mais dans les limites de la gestion journalière.

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

ARTICLE 21 : ORGANISATION INTERNE ET QUALITE

21.1. La direction effective de la société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.

21.2. Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

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

ARTICLE 22 : REPRESENTATION DE LA SOCIETE

22.1. La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un notaire et en justice, par:

- soit deux administrateurs agissant conjointement,
- soit, dans les limites 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.

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

22.3. Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration à produire en justice ou ailleurs, et notamment tout extrait à publier aux annexes du Moniteur Belge sont valablement signés par un administrateur, par 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.

ARTICLE 23 : PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

23.1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires, conformément à la réglementation SIR.

23.2. Les personnes visées à l'article 36de la loi SIR ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses sociétés du périmètre, ou obtenir un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération sur un actif de la société, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

23.3. La société doit préalablement informer la FSMA de toute opération envisagée par la société si une des personnes suivantes se porte directement ou indirectement contrepartie ou obtient un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
- les personnes avec lesquelles la société, une de ses sociétés du périmètre, le promoteur et les autres actionnaires d'une société du périmètre sont liés ou ont un lien de participation,
- le promoteur,
- les autres actionnaires de toute société du périmètre de la société,
- les administrateurs, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires : de la société, d'une de ses sociétés du périmètre, du promoteur, des autres actionnaires de toute société du périmètre de la société et d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la société.

23.4. L'information relative à une opération visée à l'article 23.3 est immédiatement rendue publique, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à cette opération. Elle est commentée dans le rapport financier annuel et par le commissaire dans son rapport.

23.5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000 euros ;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société ou une de ses sociétés du périmètre dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société par les personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR, émises à la suite d'une décision de l'assemblée générale; et
- aux opérations portant sur les liquidités de la société ou d'une de ses sociétés du périmètre, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

23.6. En sus des dispositions qui précèdent, les administrateurs doivent se conformer aux articles 523 et 524 du Code des sociétés.

ARTICLE 24 : CONTROLE

24.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts.

L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.

Ce ou ces commissaires contrôle(nt) et certifie(nt) les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirme(nt), le cas échéant, toutes informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

24.2. L'article 141, 2° du Code des sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société immobilière réglementée, conformément à l'article 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR.

24.3. Conformément à la réglementation SIR, la FSMA peut se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

TITRE CINQ : ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 25 : COMPOSITION - POUVOIRS

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

ARTICLE 26 : REUNIONS

26.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le dernier mardi du mois d'avril, à 10 heures 30.

L'ordre du jour des assemblées générales annuelles comprend au moins l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge aux administrateurs et au commissaire et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

26.2. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/cinquième du capital social.

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

ARTICLE 27 : CONVOCATIONS ET INFORMATIONS

27.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du commissaire.

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

27.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

ARTICLE 28 : ADMISSION A L'ASSEMBLEE

28.1. Tout actionnaire pourra participer à une assemblée générale et y exercer le droit de vote :

(i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge):

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement.

(ii) et si la société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'assemblée générale, selon les cas soit par l'actionnaire directement pour les titulaires d'actions nominatives, soit par un intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou organisme de liquidation pour les titulaires d'actions dématérialisées.

28.2. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 29 : MODALITES DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLEE

29.1. Tout actionnaire peut voter lui-même ou par mandataire.

La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit.

29.2. La procuration doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

29.3. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire mis à disposition par la société. Le formulaire de vote par correspondance doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

29.4. Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes, doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

ARTICLE 30 : BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration et en cas d'empêchement de celui-ci, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée générale désigné par celle-ci.

Le président désigne le secrétaire.

Le président choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

ARTICLE 31 : LISTE DE PRESENCE

31.1. Un registre désigné par le conseil d'administration mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

31.2. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

ARTICLE 32 : DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

32.1. Chaque action donne droit à une voix.

32.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.

32.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 33 : DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

33.1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

33.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

33.3. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre d'actions représentées à l'assemblée, à la majorité des voix.

ARTICLE 34 : PROCES-VERBAUX

34.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

34.2. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent.

34.3. Les informations visées à l'article 34.1 sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale.

34.4. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un administrateur, par un membre du comité de direction, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

TITRE SIX : ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 35 : COMPETENCES - CONVOCATIONS

L'assemblée générale des obligataires a les compétences déterminées par le Code des sociétés et est convoquée conformément au Code des sociétés.

ARTICLE 36 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les titulaires d'obligations nominatives doivent, trois jours ouvrables au moins, avant la date de l'assemblée générale, informer par un écrit (lettre ou procuration) le conseil d'administration de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre d'obligations pour lesquelles ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'obligations dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans la convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites obligations jusqu'à la date de l'assemblée générale.

ARTICLE 37: TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE – PROCES-VERBAUX

L'assemblée générale des obligataires statue aux conditions prévues par le Code des sociétés.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

ARTICLE 38 : REPRESENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le conseil d'administration peut déterminer la forme des procurations.

TITRE SEPT : ECRITURES SOCIALES – REPARTITION

ARTICLE 39 : ECRITURES SOCIALES

39.1. L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.

39.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et aux dispositions dérogatoires de la réglementation SIR.

39.3. La société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des titres de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre de titres, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

39.4. Le conseil d'administration établit un inventaire des biens immobiliers de la société ainsi que de ceux de ses sociétés du périmètre chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 40 : DISTRIBUTION

40.1. L'article 616 du Code des sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société ayant le statut d'une société immobilière réglementée de droit belge conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR.

40.2. La société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre (i) 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal SIR et (ii) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société tel que visé à l'article13 de l'arrêté royal SIR.

40.3. La société respectera simultanément les obligations de distribution qui lui sont imposées, ou qui viendraient à lui être imposées, par la législation de tout Etat qui lui serait applicable, et notamment les obligations de distribution qui lui seraient imposées, à raison de l'adoption par la société du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée ('SIIC'), conformément à l'article 208 – C du Code général des impôts français au titre de ses opérations réalisées en France.

40.4. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

40.5. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

40.6. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 41: DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES A PRELEVEMENT

41.1. Pour l'application des paragraphes suivants, un 'Actionnaire à Prélèvement' est tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détient directement ou indirectement 10% ou plus des droits aux dividendes versés par la société et dont la situation propre ou celle de ses actionnaires détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement dix pour cent (10%) ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de vingt pour cent (20%) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français (le 'Prélèvement').

41.2. En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de dix pour cent (10%) du capital de la société (entendu comme la détention de dix pour cent (10%) ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique (un 'Actionnaire Concerné') devra le notifier à la société et sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra, à bref délai et au plus tard dix jours ouvrables avant la mise en paiement de toute distribution, en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement ne rendent pas la société redevable du Prélèvement. La société pourra solliciter tout justificatif et informations complémentaires ainsi que la position de l'administration fiscale française et retenir, le cas échéant, le paiement de la distribution concernée jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes.

Tout Actionnaire Concerné devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement, en le justifiant comme indiqué ci-dessus en cas de perte de ce statut.

41.3. Tout Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de dividendes, réserves, primes ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français d'une ou plusieurs SIIC (une 'SIIC Fille') et où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille, soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l''Indemnisation Complémentaire'). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

41.4. La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révèlerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière et nonobstant la cession intervenue entre-temps de tout ou partie de ses actions, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement augmenté de toute pénalité et intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l''Indemnité').

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

ARTICLE 42 : ACOMPTES SUR DIVIDENDES

Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le conseil d'administration.

Celui-ci peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

ARTICLE 43 : MISE A DISPOSITION DES RAPPORTS

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du commissaire, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.

TITRE HUIT : DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 44 : DISSOLUTION

44.1. En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation est effectuée par les soins du ou des liquidateurs nommés par l'assemblée générale des actionnaires. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur/sa nomination. A défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant en collège, seront considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.

44.2. La société est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.

44.3. Sous réserve de dispositions contraires dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent des pouvoirs les plus larges à cette fin conférés par le Code des sociétés.

44.4. L'assemblée générale des actionnaires détermine le mode de liquidation et, le cas échéant, les émoluments du ou des liquidateurs.

44.5. La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.

44.6. Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE NEUF : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 45 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, membre du comité de direction, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE 46 : COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, membres du comité de direction et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

ARTICLE 47 : DROIT COMMUN

47.1. Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés, ainsi qu'à la réglementation SIR.

En conséquence, les dispositions de ces lois, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.

47.2. Il est précisé, conformément aux articles 11, § 3, et 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR, que les articles 111, 141, 2°, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas.

TITRE DIX : DISPOSITION EXCEPTIONNELLE

ARTICLE 48 : ADAPTATIONS LEGALES

En cas de modification législative, le conseil d'administration est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Annexe V : Répartition des immeubles du portefeuille consolidé[1] par filiale

AXENTO

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Axento	

BEFIMMO

BRUXELLES CENTRE

Brederode Corner	Poelaert
Central Gate	Rue au Choux
Empereur	
Montesquieu	

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Arts 56	Schuman 3
Joseph 2	Schuman 11
Guimard	View Building
Pavilion	Wiertz

BRUXELLES QUARTIER LOUISE

Blue Tower	

BRUXELLES ESPACES NORD

Quatuor	ZIN

BRUXELLES DÉCENTRALISÉ

Goemaere	Triomphe
La Plaine	

BRUXELLES PÉRIPHÉRIE

Eagle Building	Ocean House
Fountain Plaza	Planet 2
Ikaros Park	Waterloo Office Park
Media	

FLANDRE

AMCA	Leuven - Vital Decosterstraat (emphythéose)
Antwerpen - Meir (emphytéose)	

BEWAY

BRUXELLES-AÉROPORT

Gateway	

FEDIMMO

BRUXELLES CENTRE

Gouvernement Provisoire	
Lambermont	
Pachéco	

[1] Pour de plus amples informations, veuillez consulter les immeubles du portefeuille consolidé en pages 54 et 55 du présent Rapport

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Arts 28	
Froissart	
Science-Montoyer	

BRUXELLES ESPACE NORD

World Trade Center - Tour 3	WTC 4 (permis mis en œuvre)
ZIN	

WALLONIE

Ath	Liège Tour Paradis - Rue Fragnée
Binche	Malmedy
Braine l'Alleud	Marche-en-Famenne
Eupen	Saint-Vith
La Louvière	Seraing
Paradis Express	

FLANDRE

Bilzen	Lokeren
Brugge	Menen
Deinze	Nieuwpoort
Dendermonde	Oudenaarde
Diest	Roeselare
Diksmuide	Sint-Niklaas
Eekloo	Sint-Truiden
Haacht	Tervuren
Halle	Tielt
Herentals	Tienen
Ieper	Tongeren
Izegem	Torhout - Burg
Knokke-Heist	Torhout - Elisabethlaan
Kortrijk - Bloemistenstraat	Vilvoorde
Kortrijk - Ijzerkaai	

MEIRFREE

FLANDRE

Antwerpen – Meir

VITALFREE

FLANDRE

Leuven – Vital Decosterstraat

Annexe VI : Méthodologie

ÉNERGIE DIRECTE (GAZ ET MAZOUT), ÉNERGIE INDIRECTE (ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAU DE CHALEUR), EAU, ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Pour son reporting extra-financier 2018 et depuis 2017, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo de façon consolidée.

Befimmo estime en effet que même si son niveau de maîtrise et son influence sur les immeubles de son portefeuille loué à la Régie des Bâtiments sont limitées compte tenu la majorité des travaux récurrents ainsi que la gestion opérationnelle des immeubles incombe à cette dernière il convient d'aligner ses engagements en matière de développement durable sur l'ensemble de son portefeuille.

REMARQUES GÉNÉRALES

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la parution du dernier Rapport Financier Annuel ont été, après vérification, intégrées aux données déjà publiées. Ceci pourrait expliquer des éventuelles différences avec les publications précédentes.

Des adaptations mineures ont également été apportées aux données dans un souci d'amélioration de la qualité et de l'exactitude des données consolidées du reporting extra-financier à savoir notamment :

- la vérification et la mise à jour des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO_2e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion utilisés dans le cadre du reporting lié aux déchets ;
- la vérification de l'exactitude et la mise à jour des données tarifaires des contrats de fourniture d'énergie utilisées dans le cadre du calcul des économies financières réalisées grâce aux économies d'énergie ;
- la modification – adaptation éventuelle de certaines surfaces suite à des travaux et/ou des remesurages ;
- la correction de données historiques manquantes ou erronées, notamment suite à la réception de note de crédit ou factures de régularisation pour l'énergie et l'eau ;
- l'adaptation de la clé de répartition commun / privatif sur base de données éventuelles de sous comptage.

INTERPRÉTATION DES DONNÉES DES TABLEAUX DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL

Befimmo maintient sa volonté de segmenter son reporting en fonction de la taille des immeubles en différenciant les bâtiments de [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²], [>10.000 m²]. Cette approche lui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2016 à 2018) sont publiés sur le site de la Société.

	SURFACE TOTALE HORS SOL			
	2015	2016	2017	2018
Immeubles 1 – 5 000 m²	176 593	178 053	176 777	169 891
Immeubles 5 001 – 10 000 m²	145 379	138 600	131 947	132 260
Immeubles > 10 000 m²	614 288	571 575	623 303	598 390
Total (m²)	**936 259**	**888 228**	**932 027**[1]	**900 547**

GESTION DES DONNEES DE CONSOMMATIONS

L'ensemble des données et informations disponibles et liées à la consommation d'énergie sont obtenues via (i) les gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergie, (ii) les sociétés de maintenance, (iii) le télémonitoring des consommations et (iv) le gérant interne.

Le télémonitoring couvre aujourd'hui une grande partie des immeubles du portefeuille. Les données récoltées couvrent généralement la totalité des consommations (eau, gaz et électricité). Cette centralisation des données et l'accès en ligne en temps réel à ces dernières permet, d'une part, d'identifier à distance d'éventuelles anomalies de fonctionnement des installations techniques permettant de prendre immédiatement les actions correctives nécessaires et, d'autre part, d'évaluer la performance énergétique de chaque immeuble en pointant les futurs investissements prioritaires à envisager.
En ce qui concerne la gestion des données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle maîtrise elle-même le contrat de fourniture d'énergie. En ce qui concerne les immeubles pour lesquels Befimmo n'est pas titulaire des contrats d'approvisionnement, la Cellule Technique Environnementale sollicite directement les locataires pour obtenir les données de consommations et/ou le renouvellement des mandats nécessaires à l'obtention des données via les gestionnaires de réseaux. Cette situation devient marginale étant donné la décision de Befimmo de rester titulaire des compteurs d'énergie lors de nouveaux baux, ceci afin d'assurer la garantie d'origine de

1. Les surfaces des immeubles vendus au cours de l'année 2017 sont inclues dans la surface totale du portefeuille utilisée dans le cadre du reporting environnemental.

l'énergie consommée.

Depuis 2015, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles qui permettent d'anticiper les consommations à venir sont basés sur la signature énergétique du bâtiment et sur les horaires de fonctionnement. Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

Pour son reporting 2018, Befimmo a choisi de communiquer l'ensemble des données dont elle dispose, tenant compte que, pour une partie des immeubles, son niveau de maîtrise est limité et que les données de consommation et/ou de production ne sont pas toujours accessibles ou disponibles.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'INCERTITUDE DES DONNÉES

Befimmo est consciente que le niveau de précision et de fiabilité des données qu'elle utilise dans le cadre de la surveillance de la performance environnementale de son portefeuille sont directement liés à la qualité des informations reçues, à l'imprécision des moyens de comptages, du transfert partiel ou erroné de l'information, des données parasites, de l'imprécision des facteurs de conversion, des erreurs de lecture, des données manquantes et notamment au degré d'incertitude des instruments de mesure présents dans ses immeubles.

En 2018, elle a renforcé et développé ses exigences de choix, de pose, d'entretien et de remplacement préventif des équipements de mesures présents dans ses immeubles en vue de minimiser les risques de pertes et de distorsion d'informations.

PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Le périmètre de reporting est exprimé en pourcentage et est établi sur base du rapport entre la surface concernée par les données obtenues et la surface totale du portefeuille pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition.

Les surfaces mentionnées au-dessus de chaque tableau correspondent aux surfaces des immeubles en activité durant l'année de reporting.

LE CALCUL À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le calcul à périmètre constant (Like-for-Like [LfL]), exprimé en pourcentage de différence d'une année à l'autre, permet d'apprécier l'évolution dans le temps d'un indicateur. En effet, par l'exclusion des variations liées aux changements de périmètre (rénovation majeure, acquisition et vente), il est possible d'analyser, de comparer et d'expliquer les résultats obtenus par rapport aux objectifs annoncés. Toutefois, il faut préciser que le calcul à périmètre constant ne tient pas compte des variations d'occupation des immeubles.

LE CALCUL DES CONSOMMATIONS SPÉCIFIQUES (KWH/M² ET LITRES/M²)

Afin de garantir une certaine cohérence des consommations spécifiques et de s'assurer que celles-ci soient bien représentatives, certains immeubles sont écartés du périmètre uniquement pour le calcul des consommations spécifiques. C'est le cas :

- des immeubles en travaux ou en rénovation ;
- des immeubles à destination autre que bureaux (pour 2018, une partie d'un immeuble qui héberge une piscine intérieure/fitness, un bâtiment abritant exclusivement des douches et un bâtiment de services ont été exclus) ;
- des immeubles ayant des données de consommation incomplètes ;
- des immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%[1] (calculé sur base de l'historique trimestriel d'occupation et sur base de la surface occupée).

En ce qui concerne le calcul de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre GRI-305-4, sont exclus du périmètre de reporting :

- tous les immeubles en travaux, achetés et/ou vendus en cours d'année ;
- les immeubles dont le taux d'occupation est inférieur à 50% ;
- les immeubles pour lesquels les données de consommations sont partielles et/ou manquantes.

Les valeurs d'émissions obtenues constituent le numérateur lequel est divisé par le total des surfaces des immeubles repris dans le périmètre.

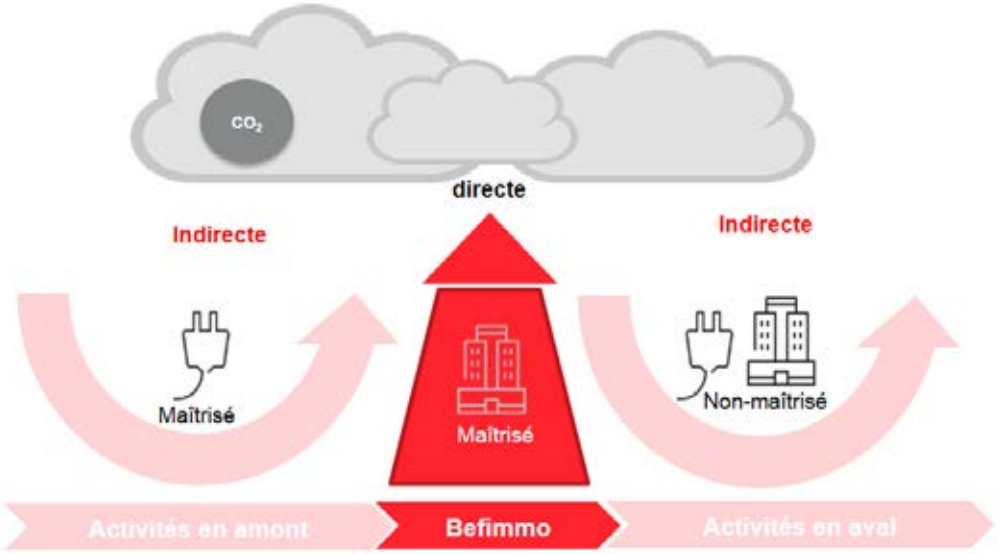
2. Sur base du contrat des baux de longue durée avec la Régie des Bâtiments, le taux d'occupation des immeubles Fedimmo est considéré à 100%. Il se peut néanmoins qu'en certaines occasions particulières, ce taux ne reflète pas l'occupation réelle de l'immeuble et que les chiffres annoncés dans ces quelques cas ne soient pas représentatifs.

REPORTING DES ÉMISSIONS DE CO_2E ET FACTEURS D'ÉMISSIONS

En matière de reporting des émissions de CO_2e liées à ses activités, Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocole[1] (GHG Protocol). Cette méthode de comptabilité internationale est la plus utilisée par les dirigeants gouvernementaux et les entreprises pour comprendre, quantifier et gérer les émissions de gaz à effet de serre.

Pratiquement, Befimmo distingue les émissions suivant le schéma ci-dessous, à savoir, les émissions :

- directement maîtrisées liées au chauffage des immeubles (gaz, mazout) ;
- indirectement maîtrisées et liées à l'utilisation d'électricité d'installations sous contrôle (parties communes des immeubles) ;
- indirectement non maîtrisées et liées à l'utilisation d'électricité d'installations non contrôlées (parties privatives des immeubles).



Par ailleurs, les calculs des émissions de CO_2e sont revus et adaptés, y compris pour les données historiques, en fonction des nouvelles informations communiquées par les locataires concernant leurs contrats de fourniture d'énergie privative.

En ce qui concerne le calcul des émissions de CO_2e indirectes non maîtrisées, c'est-à-dire liées à l'utilisation par les installations privatives d'électricité non verte ou de source non identifiée/confirmée de ses locataires, Befimmo utilise le facteur d'émission fourni et mis à jour par l'IEA (International Energy Agency).

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO_2E (G CO_2E/KWH)

TYPE	2015	2016	2017	2018
Gaz[2]	188	188	188	188
Electricité non verte Belgique[3]	226	172	172	172
Electricité non verte Luxembourg[3]	281	2811	281	281
Electricité verte	0	0	0	0
Réseau de chaleur[4]	43	43	0	0

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO_2E(KG CO_2E/LITRE) (KG CO_2E/KM)

TYPE	2015	2016	2017	2018	UNITÉS
Diesel	2,662	2,511	2,511	2,511	kg CO2e/litre
Essence	2,425	2,264	2,264	2,264	kg CO2e/litre
Avion (vol courte distance) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO2e/km
Avion (vol longue distance) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO2e/km
Avion (vol courte distance) business	n.a.	n.a.	0,468	0,468	kg CO2e/km
Avion (vol longue distance) business	n.a.	n.a.	0,477	0,477	kg CO2e/km
Train	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO2e/km

1. www.ghgprotocol.org
2. Source : Engie Electrabel.
3. Source : IEA (International Energy Agency).
4. Source : Ville de Luxembourg.

NON APPLICABLE

La mention « n.a. », utilisée à plusieurs reprises dans les tableaux d'analyse de données, signifie « non applicable ».

Cette mention s'applique :

- lorsqu'un bâtiment ne figure pas dans le portefeuille à la date du reporting ;
- lorsque les données ne sont pas disponibles ;
- pour le périmètre relatif à la production d'énergie renouvelable, qui n'est pas mesuré.

De façon générale,

- dans les quelques cas où les consommations communes et privatives n'ont pu être obtenues séparément, l'hypothèse de répartition à 40/60 entre surfaces communes et surfaces privatives prise en 2012 est confirmée et maintenue pour les années 2015 à 2018 ;
- les données de consommations électriques privatives émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats d'énergie propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « énergie non verte ».

Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme verts et se voient appliquer un taux d'émission de CO_2e de zéro.

Annexe VII : L'index du Contenu GRI[1]

NORME GRI	PRINCIPE		PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE[2]	ODD
GRI 101: Principes généraux 2016					
GRI 102: Éléments généraux d'informations 2016	1. Profil de l'organisation				
	102-1	Nom de l'organisation	208		
	102-2	Activités, marques, produits et services	Introduction,19		
	102-3	Lieu géographique du siège	208		
	102-4	Lieu géographique des sites d'activité	19,22,23,45,54		
	102-5	Capital et forme juridique	208		
	102-6	Marchés desservis	Introduction,19,22,23,45,54		
	102-7	Taille de l'organisation	43,46,54,107,155	✔ [3]	
	102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	106,107,108		8
	102-9	Chaîne d'approvisionnement	20,56 Dialogue		
	102-10	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	32,38,215		
	102-11	Principe de précaution ou approche préventive	56,57 Politique RSE		
	102-12	Initiatives externes	28 Dialogue		
	102-13	Adhésion à des associations	Dialogue		
	2. Stratégie				
	102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	13		
	102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	6,10,12,19,20,21		
	3. Éthique et intégrité				
	102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	18,105,138		16
	102-17	Mécanismes de conseil et de gestion des préoccupations concernant les questions éthiques	12,138,141,144		16
	4. Gouvernance				
	102-18	Structure de gouvernance	119,138		
	102-19	Délégation de l'autorité	21,126,138 Axes stratégiques		
	102-20	Responsabilité de la direction en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux	138		
	102-21	Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	19,20,21		16
	102-22	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités	88,118		5,16
	102-23	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	118,124,125		16
	102-24	Nomination et sélection des membres l'organe de gouvernance le plus élevé	124,125		5,16
	102-25	Conflits d'intérêts	141,142		16
	102-26	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la définition de l'objet social, des valeurs et de la stratégie	125,126,138		
	102-27	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	108,138		4
	102-28	Évaluation de la performance de l'organe gouvernance le plus élevé	125,126,138		
	102-29	Identification et gestion des impacts économiques, environnementaux et sociaux	20,21,128,138		16
	102-30	Efficacité des procédures de gestion des risques	128,138		
	102-31	Examen des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	138		
	102-32	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de développement durable	138		
	102-33	Communication des préoccupations majeures	106,112,138,144		
	102-35	Politiques de rémunération	128,133		
	102-36	Procédure de détermination de la rémunération	128,133		
	102-37	Implication des parties prenantes dans la rémunération	128		16
	5. Implication des parties prenantes				
	102-40	Liste des groupes de parties prenantes	Parties prenantes Dialogue		
	102-41	Accords de négociation collective	106		8
	102-42	Identification et sélection des parties prenantes	Parties prenantes Dialogue		
	102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	Parties prenantes Dialogue		
	102-44	Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	112 Parties prenantes Dialogue		

1 Pour de plus amples informations concernant les GRI Standards, veuillez consulter le site official du GRI: https://www.globalreporting.org.
2 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 246 du Rapport Financier Annuel 2018.
3 Vérification externe uniquement pour l'« État consolidé de la situation financière » (Rapport Financier Annuel 2018, Rapport du Commissaire page 200).

NORME GRI	PRINCIPE		PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE[2]	ODD
GRI 102: Éléments généraux d'informations 2016	6. Pratique de reporting				
	102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	148 Toutes les entités sont incluses.		
	102-46	Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu	19,20,21 Parties prenantes et Politique RSE		
	102-47	Liste des enjeux pertinents	19,20,21		
	102-48	Réaffirmation des informations	215,238		
	102-49	Modifications relatives au reporting	20,21,215 Parties prenantes et Politique RSE		
	102-50	Période de reporting	215		
	102-51	Date du rapport le plus récent	215		
	102-52	Cycle de reporting	215		
	102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	215,249		
	102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI	Introduction,215 Ce rapport a été préparé conformément aux GRI Standards, option Core. Reporting GRI		
	102-55	Index du contenu GRI	242 Reporting GRI		
	102-56	Vérification externe	215		
GRI 103: Approche managériale 2016	103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre	19,20,21 Axes stratégiques 6 axes: Intégration dans la ville Monde du travail Exemplarité Mobilité Dialogue Utilisation des ressources		
	103-2	L'approche managériale et ses composantes	19,20,21 Axes stratégiques 6 axes: Intégration dans la ville Monde du travail Exemplarité Mobilité Dialogue Utilisation des ressources		1,5,8,16
	103-3	Évaluation de l'approche managériale	19,20,21 Axes stratégiques 6 axes: Intégration dans la ville Monde du travail Exemplarité Mobilité Dialogue Utilisation des ressources		

NORME GRI	PRINCIPE		PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE[1]	ODD
NORMES SPÉCIFIQUES À UN ENJEU (ENJEUX PERTINENTS)					
GRI 200: ENJEUX ÉCONOMIQUES					
GRI 201: Performance économique 2016	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	68,154	✔ [2]	5,7,8,9
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	190	✔ [2]	13
	201-3	Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	190	✔ [2]	
GRI 205: Lutte contre la corruption 2016	205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	100%		16
	205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	Il n'y a pas eu d'incident de corruption durant l'exercice écoulé.		16
GRI 206: Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1	Actions en justice pour le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	Il n'y a pas eu d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques au cours de l'exercice écoulé.		16
GRI 300: ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
GRI 302: Énergie 2016	302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	59,88,114 Utilisation des ressources	✔	7,8,12,13
	302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	59,88 Utilisation des ressources	✔	7,8,12,13
	302-3	Intensité énergétique	59,88,114 Utilisation des ressources	✔	7,8,12,13
	302-4	Réduction de la consommation énergétique	59,88 Utilisation des ressources	✔	7,8,12,13
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	59,88 Utilisation des ressources	✔	7,8,12,13
GRI 303: Eau 2016	303-1	Prélèvement d'eau par source	60,88 Utilisation des ressources	✔	6
	303-3	Recyclage et réutilisation de l'eau	60,88 Utilisation des ressources	✔	6,8,12
GRI 305: Émissions 2016	305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	58,88,114,115 Utilisation des ressources	✔	3,12,13,15
	305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	58,88 Utilisation des ressources	✔	3,12,13,15
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	58,88,114 Utilisation des ressources	✔	3,12,13,15
	305-4	Intensité des émissions de GES	58,88,238 Utilisation des ressources	✔	13,15
	305-5	Réduction des émissions de GES	58,88 Utilisation des ressources	✔	13,15
GRI 306: Effluents et déchets 2016	306-2	Déchets par type et méthode d'élimination	61,88 Utilisation des ressources	✔	3,6,12
	306-5	Masses d'eau affectées par les déversements et/ou ruissellements	Les eaux d'évacuation sont déversées dans les égouts publics.	✔	6,15
GRI 307: Conformité environnementale 2016	307-1	Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales	Il n'y a pas eu de sanctions de non-conformité au cours de l'exercice écoulé.		16
GRI 308: Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères environnementaux	3% Utilisation des ressources		
	308-2	Impacts environnementaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	56 Utilisation des ressources		

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 246 du Rapport Financier Annuel 2018.

2 Ces chiffres ont été audités par le Commissaire (Rapport Financier Annuel 2018, Rapport du Commissaire page 200).

NORME GRI	PRINCIPE		PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE[1]	ODD
GRI 400: ENJEUX SOCIAUX					
GRI 401: Emploi 2016	401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	88,106,107		5,8
	401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel	88,106,107,108		8
GRI 403: Santé et sécurité au travail 2016	403-2	Types d'accidents du travail et taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, de journées perdues, d'absentéisme et nombre de décès liés au travail	88,110,111		3,8
GRI 404: Formation et éducation 2016	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	88,107		4,5,8
	404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	106,107,110,111		8
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	100% 88		5,8
GRI 405: Diversité et égalité des chances 2016	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	88,108		5,8
	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	88,106,107		5,8,9
GRI 406: Lutte contre la discrimination 2016	406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	Il n'y a pas eu de cas de discrimination au cours de l'exercice écoulé.		5,8,16
GRI 413: Communautés locales 2016	413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluation des impacts et programmes de développement	27,112,113 Intégration dans la ville		
GRI 414: Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux	3% Dialogue		5,8,16
	414-2	Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Dialogue		5,8,16
GRI 416: Santé et sécurité des consommateurs 2016	416-1	Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	27		
	416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	27		16
GRI 417: Commercialisation et étiquetage 2016	417-1	Exigences relatives à l'information sur les produits et services et l'étiquetage	63		12
	417-3	Cas de non-conformité concernant la communication marketing	0 Exemplarité		16
GRI 419: Conformité socio-économique 2016	419-1	Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques	Il n'y a pas eu de pénalités au cours de l'exercice écoulé.		16
Environnement					
CRE1:	Intensité énergétique des immeubles 2016		59,88 Utilisation des ressources	✔	7,8,12,13
CRE2:	Intensité eau des immeubles 2016		60,88 Utilisation des ressources	✔	6,8,12
CRE3:	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles 2016		58,88 Utilisation des ressources	✔	13,15
Responsabilité produit					
CRE8:	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement 2016		63,88 Utilisation des ressources	✔	4,6,7,8,10, 11,12,13

Annexe VIII : Rapport d'assurance limité

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT EXPRIMANT UNE ASSURANCE LIMITÉE SUR CERTAINS INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET GOUVERNEMENTAUX PUBLIÉS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL DE BEFIMMO SA AU 31 DÉCEMBRE 2018

A l'attention du conseil d'administration

En notre qualité d'auditeur indépendant et en réponse à la demande qui nous a été faite, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux, sociaux et gouvernementaux (« les Données ») mentionnés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2018 (« le Rapport Financier Annuel ») et établis conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » GRI - Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3e version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III. Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux[1] présentés aux pages 88 et 115 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relative à l'exercice se clôturant le 31 décembre 2018 et couvrant les indicateurs environnementaux, sociaux et gouvernementaux de Befimmo SA et ses filiales Fedimmo SA, Axento SA et Beway SA. L'assurance limitée a été effectuée sur les Données obtenues par Befimmo SA et retenues dans le périmètre de reporting du Rapport Financier Annuel. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des indicateurs présentés ou toute autre information reprise dans la partie « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier Annuel.

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les Données, les informations y faisant référence et présentes dans le Rapport Financier Annuel ainsi que la déclaration que le rapport adhère aux lignes directrices de l'initiative « Global Reporting Initiative » GRI -Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3e version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III énoncées dans la partie « Responsabilité Sociétale », relèvent de la responsabilité du conseil d'administration de Befimmo SA.

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées à la préparation des Données, la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, la responsabilité du conseil d'administration comprend également la définition, la mise en place et le suivi de systèmes et procédures appropriés permettant la préparation des Données.

Les choix réalisés par le conseil d'administration, la portée du chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Annuel Financier et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 238 à 241 du Rapport Financier Annuel.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Notre responsabilité est d'exprimer, sur base de nos travaux, un avis indépendant sur les Données. Notre rapport a été conçu conformément aux termes décrits dans notre lettre de mission.

Nous avons effectué nos travaux selon la norme ISAE 3000 « Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information ».

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.
Nous avons, pour les Données identifiées ci-dessus :

- Evalué et testé la conception et le fonctionnement des systèmes et des processus utilisés pour la collecte de données, le classement, la consolidation et la validation, et ce pour les méthodes utilisées pour le calcul et l'estimation des indicateurs environnementaux, sociaux et gouvernementaux de 2018 marqués d'un symbole ✓ aux pages 88 à 115 du Rapport Financier Annuel;
- Mené des entretiens avec les personnes responsables;
- Inspecté, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes et mené des tests de cohérence sur la consolidation de ces données.

[1] Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be)

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, tels que décrits dans ce Rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données relatives à Befimmo SA, identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux[2] présentés aux pages 88 et 115 du Rapport Financier Annuel ont été établies conformément aux lignes directrices du GRI-Standards, EPRA sBPR (3e version, septembre 2017) et GHG protocol.

OBSERVATION

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants:

- Pour les certificats BREEAM In-Use, la date d'expiration a été dépassée dans la plupart des cas. Ces certificats expirés ont été déclarés en tant que certification active. Aucun processus de re-certification de ces bâtiments n'a été initié.

Zaventem, le 25 mars 2019
L'auditeur indépendant

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Representée par Rik Neckebroeck

2 Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be)