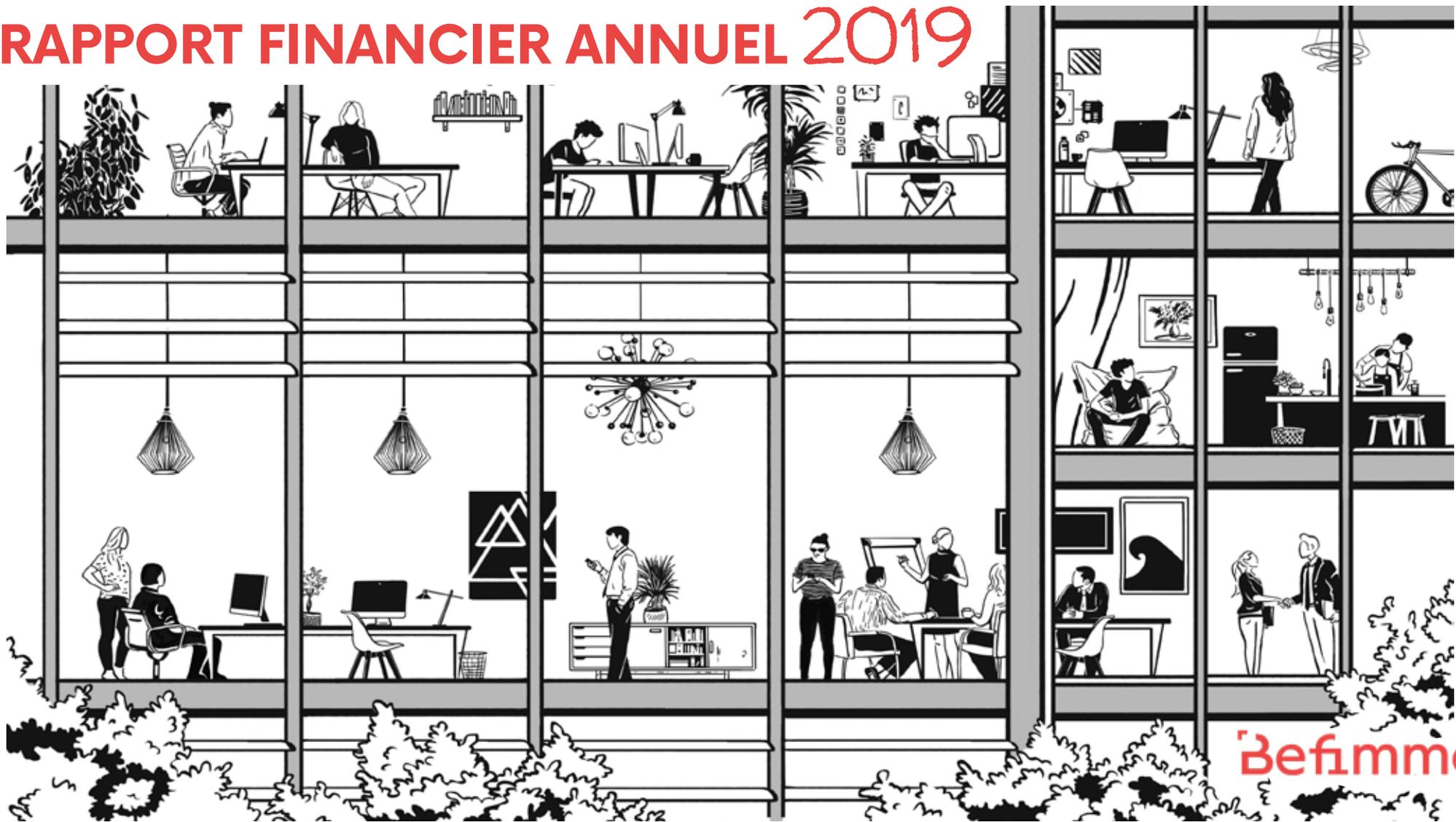


# RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019



Befimmo

# ZIN, UN PROJET AMBITIEUX ET INNOVANT, REPRÉSENTATIF DE LA VISION DE BEFIMMO DANS TOUTES SES DIMENSIONS

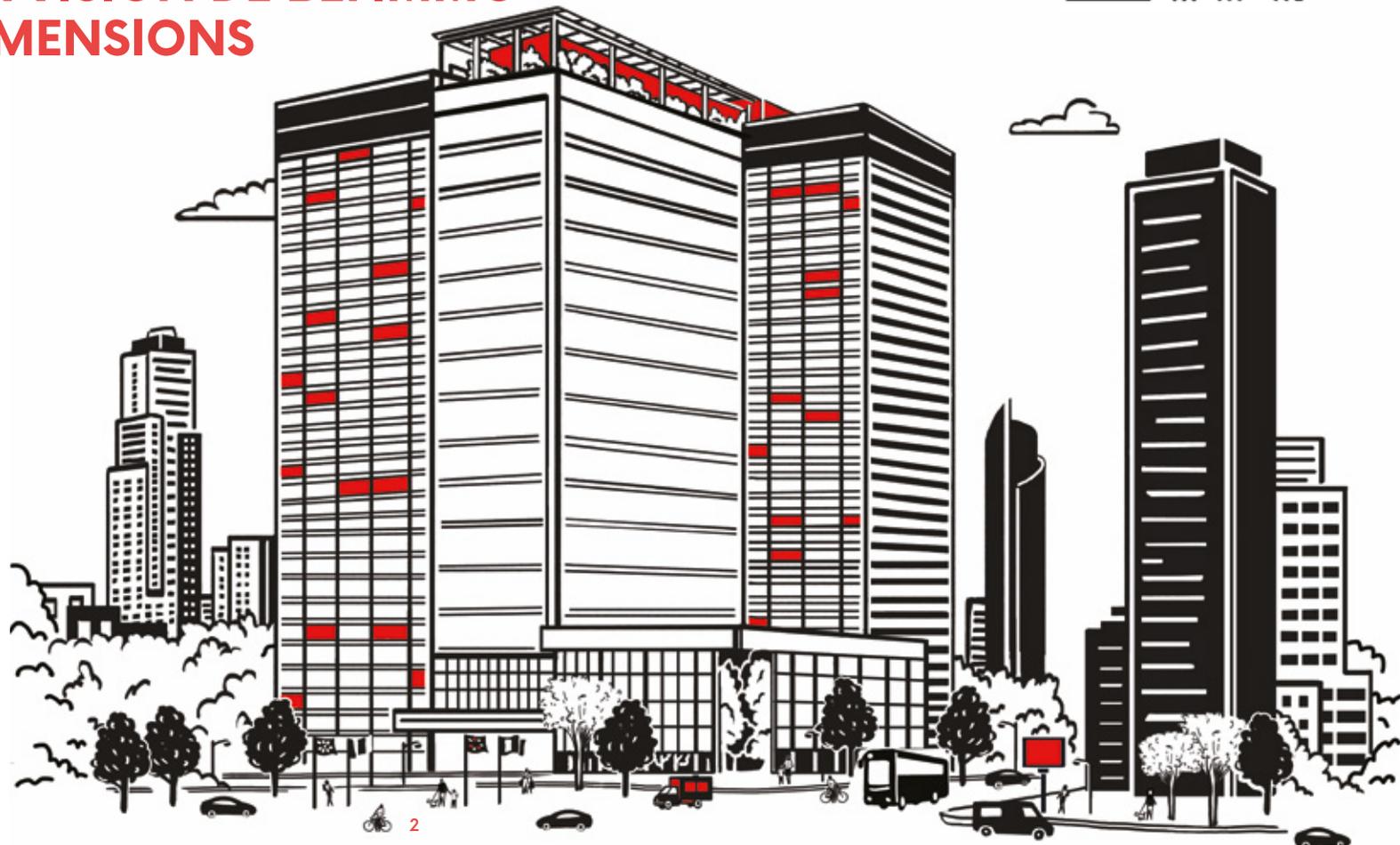
ZIN

ZIN EST LE PROJET DE TRANSFORMATION DES TOURS 1 ET 2 DU COMPLEXE WTC DANS LE QUARTIER NORD À BRUXELLES, ENVIRONNEMENT EN PLEINE TRANSITION AVEC D'ÉNORMES QUALITÉS MAIS AUSSI DE GRANDS DÉFIS.

AU LIEU D'UNE SIMPLE RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE EXISTANT, IL S'AGIT D'AJOUTER UNE DIMENSION INÉDITE AU PROJET EN RELIANT LES TOURS PAR UN NOUVEAU VOLUME DE 14 ÉTAGES À DOUBLE HAUTEUR, CRÉANT UNE NOUVELLE CONDITION POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN ÉDIFICE MULTIFONCTIONNEL.

LE RAPPORT À LA VILLE EST TOTALEMENT REPENSÉ AVEC UN REZ-DE-CHAUSSÉE OUVERT ET UNE ADRESSE PROPRE POUR CHAQUE FONCTION, DÉVELOPPANT DIVERSES RELATIONS À LA VILLE ET À L'ESPACE PUBLIC. AU-DELÀ D'UNE RÉNOVATION INNOVANTE DE L'IMMEUBLE, IL S'AGIT DONC DE REPENSER LA VIE DE TOUT UN QUARTIER.

LES GRANDS AXES DE CE PROJET EMBLÉMATIQUE SONT DÉTAILLÉS AU FIL DU PRÉSENT RAPPORT.



## LES 4 GRANDS AXES DU ZIN

**AXE #1** → page 26

**CONSTRUIRE  
LA VILLE**



**AXE #2** → page 42

**TRAVAILLER,  
HABITER,  
VIVRE**



**AXE #3** → page 74

**CIRCULARITÉ**



**AXE #4** → page 108

**CONCEPTION  
DURABLE**



**70.000** M<sup>2</sup>

DE BUREAUX POUR L'ADMINISTRATION  
FLAMANDE

**5.000** M<sup>2</sup>

D'ESPACE DE COWORKING

**111**

APPARTEMENTS

**240**

CHAMBRES D'HÔTEL

# OPEN MINDS, OPEN SPACES

BEFIMMO, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE (SIR), EST UN INVESTISSEUR ET OPÉRATEUR IMMOBILIER SPÉCIALISÉ EN ENVIRONNEMENTS 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'ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL INTERCONNECTÉS ET FLEXIBLES.

SOCIÉTÉ HUMAINE, CITOYENNE ET RESPONSABLE, BEFIMMO OFFRE À SES UTILISATEURS DES ENVIRONNEMENTS 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 2,8 MILLIARDS €, COMPREND UNE CENTAINE D'IMMEUBLES POUR UNE SURFACE GLOBALE DE PLUS DE 900.000 M<sup>2</sup>.

BEFIMMO EST COTÉE SUR EURONEXT BRUSSELS.

AU 31 DÉCEMBRE 2019, SA CAPITALISATION BOURSIÈRE EST DE 1,5 MILLIARD €. BEFIMMO ENTEND OFFRIER 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.



**2,8** MILLIARDS €  
VALEUR DU PORTEFEUILLE

**1,5** MILLIARD €  
CAPITALISATION BOURSIÈRE

**>900.000** M<sup>2</sup>  
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.

Rapport Financier Annuel sur les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2019, présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020 et arrêté par le Conseil d'administration le 6 mars 2020.

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. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium SA et ses filiales sont incluses dans la consolidation globale au 31 décembre 2019.

Les activités de Befimmo sont présentées dans ce Rapport par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking).

## 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<sup>1</sup>. Les indicateurs RSE sont rassemblés dans le GRI Content Index en page 244.

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Les directives « Alternative Performance Measures (APM)<sup>2</sup> » 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 »

 [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

1. [www.globalreporting.org](http://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](http://www.esma.europa.eu)).

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 220.

 [www.befimmo.be](http://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.

 « Fiche »

Cette icône fait référence à une fiche explicative publiée sur le site internet de Befimmo.



# TABLE DES MATIÈRES

07 FACTEURS DE RISQUES

23 MOT DU PRÉSIDENT ET DU CEO

28 RAPPORT DE GESTION

30 Notre stratégie

38 Chiffres clés 2019

40 2019 en bref

41 Événements marquants  
après clôture de l'exercice

44 Rapport immobilier

45 Marchés immobiliers de bureaux

51 Activité immobilière | opérateur immobilier

59 Activité immobilière | coworking

60 Immeubles du portefeuille  
consolidé de Befimmo

65 Performance environnementale  
et énergétique

72 Conclusions de  
l'expert immobilier coordinateur

76 **Rapport financier**

77 Résultats financiers

81 Structure financière  
et politique de couverture

83 Affectation du résultat  
(comptes statutaires)

85 **EPRA Best Practices**

96 **Perspectives et prévision  
de dividende**

104 **Befimmo en bourse**

105 Action Befimmo

106 Dividende de l'exercice 2019

107 Structure de l'actionnariat

107 Calendrier de l'exercice 2020

110 **L'équipe**

120 **Déclaration de gouvernance  
d'entreprise**

150 **ÉTATS FINANCIERS**

209 **RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

219 **ANNEXES**

220 **Annexe I : Glossaire**

225 **Annexe II : Glossaire  
des indicateurs immobiliers**

226 **Annexe III : Alternative  
Performance Measures**

229 **Annexe IV: Extraits des statuts**

239 **Annexe V: Répartition des immeubles  
du portefeuille consolidé par filiale**

241 **Annexe VI : Méthodologie**

244 **Annexe VII : L'index du Contenu GRI**

248 **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 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. Les risques repris dans les différentes catégories sont classés par ordre d'importance en fonction du risque 'brut' (sans tenir compte des mesures d'atténuation ou du positionnement de Befimmo). Le niveau de risque mentionné (élevé,

moyen ou faible, illustré par l'utilisation de boules de couleur) tient compte du positionnement de Befimmo par rapport au risque et des mesures d'atténuation. La liste des risques présentée dans ce chapitre n'est pas exhaustive : d'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques 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
<p><b>RISQUE LIÉ AUX NOUVELLES FACONS DE TRAVAILLER</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le ratio de nombre de m<sup>2</sup> utilisés par employé diminue et peut conduire à une diminution du taux d'occupation des immeubles.</p> <p>Les environnements de bureaux du modèle classique ne répondent plus aux attentes.</p> <p>Le « business model » du coworking est encore en plein développement.</p>	<p>La Société s'inscrit dans ce nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ;</li> <li>▪ acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ;</li> <li>▪ ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides<sup>1</sup> ;</li> <li>▪ mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ;</li> <li>▪ des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.</li> </ul>

<sup>1</sup>. 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.



## 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 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 2019 :
  - un montant de dette de 1.040,0 millions € (représentant 95,4% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS) ;
  - le solde de la dette, soit 50,3 millions €, est financé à taux variables, dont 20 millions €<sup>1</sup> sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR<sup>2</sup>). Un solde de 2,8% 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 € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2019).
- Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2019, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,7 million € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2019)
- Au 31 décembre 2019, le ratio d'endettement s'élève à 42,7%, le ratio LTV s'élève à 39,0%.
- L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le 12 septembre 2019 le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

1. Les deux CAP dont la maturité est proche (55 millions €, juillet 2020) et qui sont devenus hors marché suite à la baisse des taux d'intérêt ont été retirés de ce calcul.

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).



## DESCRIPTION DU RISQUE

## IMPACT POTENTIEL

## POSITIONNEMENT DE BEFIMMO

**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'ÉPRA earnings et du résultat net.

- Répartition dans le temps de la maturité des financements et diversification des sources de financements.
- Optimisation 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 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.

- 95,7%<sup>1</sup> des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative.
  - 42,8% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base.
  - 52,9% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé.
- Le solde des baux, soit 4,3%, ne prévoit pas de plancher.
- Accords contractuels mis en place dans les relations avec les entrepreneurs.

1. Sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2019.



## PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
<p><b>RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF</b></p> <p>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.</p> <p>La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>risque de la perte et/ou de la baisse de revenus ;</li> <li>risque de réversion négative des loyers ;</li> <li>risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités ;</li> <li>risque de baisse de juste valeur des immeubles, etc.</li> </ul>	<p>Diminution du taux d'occupation et une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.</p> <p>Sur une base annuelle au 31 décembre 2019, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,9 millions € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de -0,07 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,07% sur le ratio d'endettement.</p> <p>Coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués.</p> <p>Ils sont estimés sur base annuelle à 2,3 millions €, ce qui représente environ 1,7% du total des revenus locatifs.</p> <p>Charges plus élevées dans le cadre de la commercialisation des biens disponibles à la location.</p> <p>Baisse de la valeur des immeubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ;</li> <li>des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</li> </ul> </li> <li>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : <ul style="list-style-type: none"> <li>un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ;</li> <li>élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ;</li> <li>ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ;</li> <li>gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ;</li> <li>mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ;</li> <li>des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.</li> </ul> </li> <li>La Société dispose d'une équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients.</li> <li>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.</li> <li>Au 31 décembre 2019, la durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance de Befimmo s'établit à 7,1 ans.</li> <li>Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location s'établit au 31 décembre 2019 à 94,4%, par rapport au taux de 94,5% au 31 décembre 2018.</li> <li>Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A<sup>1</sup> à Bruxelles.</li> </ul>

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



## DESCRIPTION DU RISQUE

## IMPACT POTENTIEL

## POSITIONNEMENT DE BEFIMMO

**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, la Société 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 journalistique 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 »

**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.



DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
<p><b>RISQUE DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE FUSION, SCISSION OU ACQUISITION ET DE JOINT-VENTURE</b></p> <p>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.</p>	<p>Constat de la nécessité de réévaluer certains actifs ou d'octroyer certains passifs qui pourraient conduire à une perte économique pour la Société.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Précautions similaires prises en cas de joint-ventures.</li> </ul>
<p><b>RISQUES DE CONCENTRATION SECTORIELLE</b></p> <p>Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces aux rez-de-chaussée de certains immeubles).</p>	<p>Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ;</li> <li>des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</li> </ul> </li> <li>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : <ul style="list-style-type: none"> <li>un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ;</li> <li>élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ;</li> <li>ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ;</li> <li>mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ;</li> <li>des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.</li> </ul> </li> </ul> <p> « Stratégie »</p>



## 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<sup>1</sup> du secteur privé.
- Application d'une procédure de suivi régulier des créances impayées.



## 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 (68,8% du portefeuille au 31 décembre 2019).

 « 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 2019.



 « Stratégie »

## RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DU COWORKING

Risques liés à l'entrée dans un nouveau marché qui est en plein développement (maîtrise des facteurs clés 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 la Société qui développe cette activité progressivement.



1. Les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (59,9% au 31 décembre 2019), calculé sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2019, 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
<b>RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille.</li> <li>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%<sup>1</sup> du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges.</li> </ul>	<p>Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement<sup>2</sup> et de LTV<sup>3</sup> de la Société.</p> <p>Impact sur la capacité de distribuer un dividende<sup>4</sup> au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions.</p> <p>Sur base des données au 31 décembre 2019, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -27,9 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,0 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,4% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,4% sur le ratio LTV.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ;</li> <li>- des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</li> </ul> </li> <li>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ;</li> <li>- élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ;</li> <li>- ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ;</li> <li>- gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ;</li> <li>- mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ;</li> <li>- des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.</li> </ul> </li> <li>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.</li> </ul>

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2019.

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

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

4. Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » en page 83 du Rapport Financier Annuel.



## DESCRIPTION DU RISQUE

## IMPACT POTENTIEL

## POSITIONNEMENT DE BEFIMMO

**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 2.155,5 millions € au 31 décembre 2019.
- 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 réglementaires 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 ».
- Au 31 décembre 2019, 87% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale »<sup>1</sup>.
- 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, la Société utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.

1. 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<sub>2</sub>) et également de nuisances sonores.
- Risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est donnée et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a obtenues.

Détérioration de l'environnement.  
Coûts importants pour la Société.  
Impact négatif sur la réputation de la Société 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, la Société utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.

 « Rapport immobilier »



## PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
<p><b>RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE</b></p> <p>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.</p>	<p>Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé.</p> <p>Vente de certains actifs dans des conditions non optimales.</p>	<p>● ● ●</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 2019, par des financements bancaires, auprès de 8 institutions, est de 66,6%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et divers placements privés en Europe).</li> <li>Au 31 décembre 2019, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 333,6 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.</li> <li>Le ratio d'endettement (selon l'Arrêté royal) s'élève à 42,7% au 31 décembre 2019 (la limite légale étant de 65%) par rapport à 45,8% au 31 décembre 2018.</li> </ul>
<p><b>RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU RATING DE LA SOCIÉTÉ</b></p> <p>Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué par l'agence Standard &amp; Poor's.</p>	<p>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 0,7 million €, sur base de la structure d'endettement et des contrats existants au 31 décembre 2019.</p> <p>Impact négatif sur la réputation de la Société auprès des investisseurs.</p>	<p>● ● ●</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>L'agence de notation Standard &amp; Poor's a confirmé le 12 septembre 2019 le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.</li> </ul>
<p><b>RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES</b></p> <p>La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.</p>	<p>La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.</p>	<p>● ● ●</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 2019, en relation d'affaires avec différentes banques : <ul style="list-style-type: none"> <li>les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 892,4 millions € au 31 décembre 2019. 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 ;</li> <li>les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Natwest Markets PLC (Groupe RBS).</li> </ul> </li> <li>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 2,9 millions € au 31 décembre 2019 par rapport à 0,6 million € au 31 décembre 2018.</li> </ul>

**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.

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.

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.

**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
<p><b>RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE</b></p> <p>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.</p>	<p>Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.).</p> <p>Diminution de la juste valeur de l'immeuble.</p> <p>La Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales.</p> <p>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).</p> <p>Une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.</p>	<p>▪ Mise en place de procédures nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour anticiper les nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire) ;</li> <li>- 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) ;</li> <li>- pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management).</li> </ul> <p>▪ Les locataires sont sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail-type.</p>
<p><b>RISQUES LIÉS AU STATUT DE SIR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risque de non-respect du régime SIR.</li> <li>▪ Risque de modifications futures défavorables de ce régime.</li> </ul>	<p>Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR.</p> <p>Remboursement anticipé par déchéance du terme (« acceleration ») de crédits que la Société a contractés.</p> <p>Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient entraîner un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, l'évolution de ces législations (veille réglementaire).</li> <li>▪ La Société fait également appel à des conseils externes.</li> </ul>



## 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 réglementaire).
- La Société fait également appel à des conseils externes.

**RÉGIME FISCAL**

En tant que SIR, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cash-flows 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<sup>1</sup>.

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. La Société 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, la Société 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 la Société car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

- Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire).
- La Société fait également appel à des conseils externes.

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
<p><b>RISQUE OPÉRATIONNEL</b></p> <p>Risque de pertes ou de manque à gagner résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, de personnes, des systèmes ou d'événements extérieurs (catastrophe naturelle, erreur humaine, etc.).</p>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</li> <li>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</li> <li>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.</li> </ul>
<p><b>RISQUE LIÉ À L'INTÉGRITÉ DES SYSTÈMES D'INFORMATION ET DES DONNÉES</b></p> <p>Défaillance des systèmes d'information et cybercriminalité qui pourrait mettre à mal la continuité des activités.</p>	<p>La Société est exposée au risque de perturbation de son activité en cas de défaillance des systèmes d'information ou de cybercriminalité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Back-ups organisés, en fonction du type de données, selon différentes techniques (dédoublage des infrastructures, back-up en ligne journalier et sur cassette). Mesures prises pour 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.</li> <li>Action de sensibilisation des équipes aux risques de cyber-criminalité et de fraude.</li> </ul>
<p><b>RISQUE LIÉ AUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE</b></p> <p>Risque de départ de certains membres « clés » du personnel.</p>	<p>La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attention particulière portée au bien-être et à la motivation des collaborateurs.</li> <li>Rémunérations conformes au marché (benchmarking).</li> <li>Importance accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe.</li> <li>Importance accordée au dialogue avec l'équipe.</li> <li>Processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.) mis en place.</li> <li>La Société anticipe autant que possible les départs et veille à la transmission du savoir-faire.</li> </ul>
<p><b>RISQUE LIÉ À LA FRAUDE</b></p> <p>Détournement des actifs de la Société pour compte personnel ou de tiers.</p>	<p>La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</li> <li>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</li> <li>Procédures de contrôle de données sensibles.</li> <li>Action de sensibilisation des équipes aux risques de cyber-criminalité et de fraude.</li> </ul>





# MOT DU PRÉSIDENT ET DU CEO

Chers Actionnaires,

Depuis de nombreuses années, Befimmo est attentive à l'évolution rapide de la manière de vivre et de travailler. Notre portefeuille, bien situé, de qualité et sélectionné sur base de critères exigeants de nature immobilière, constitue une base solide pour répondre aux attentes et besoins nouveaux de nos utilisateurs. Le client occupe une place centrale dans notre processus de réflexion et nous accordons dès lors une attention de plus en plus grande aux services et facilités à lui offrir. Aujourd'hui, le choix des lieux de travail ne se fait plus uniquement sur base d'une analyse des coûts. Le bien-être des employés au sens large y joue également un rôle de plus en plus crucial. C'est pourquoi, désormais, nous mettons non seulement des immeubles à disposition mais créons également des environnements pour travailler, se rencontrer, partager et vivre ensemble.

En 2019, nous avons progressé très concrètement dans cette réflexion tout en continuant à porter une attention particulière à la bonne gestion de notre portefeuille et bien sûr à nos deux grands projets de redéveloppement en cours, dénommés le Quatuor et le ZIN, situés dans le quartier Nord de Bruxelles.

Dès 2015, nous vous avons annoncé que le portefeuille de Befimmo allait entrer dans une phase de redéveloppement importante et en conséquence dans une période de transition au niveau de ses revenus. Les deux baux, de poids significatif dans le portefeuille, des immeubles alors appelés « Noord Building » et « Tour 2 du World Trade Center », aujourd'hui respectivement les projets Quatuor et ZIN, venaient à échéance finale en 2018.

Que de chemin parcouru depuis lors !

Le Quatuor, aujourd'hui en construction bien avancée, sera terminé dans le courant du premier semestre de 2021. Il est actuellement au tiers de sa surface pré-loué. A présent déjà bien visible, il suscite beaucoup d'intérêt de candidats occupants à la recherche de surfaces neuves dans un marché locatif en réelle pénurie de disponibilités « grade A » et un taux de vacance qui se situe à 7,6%, le niveau le plus bas constaté sur le marché depuis toujours.

Le ZIN, quant à lui, se caractérisera tout particulièrement par son caractère innovant en matière de conception des espaces, de mixité, d'intégration dans - et d'ouverture sur - la ville, de respect de l'environnement et de circularité ; et, plus important encore, par la forte implication des parties prenantes dès le tout début de sa conception. Il est actuellement en phase finale d'instruction de permis et a été récemment récompensé par les autorités régionales en tant que lauréat du prix « be.exemplary 2019 ».

Pour rappel, en mars 2019 le projet ZIN a remporté le marché public organisé par l'Autorité régionale flamande, ses 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux étant ainsi déjà totalement loués bien avant la réalisation du projet. L'administration flamande a conclu un bail de 18 ans fermes qui débutera en 2023. Cette transaction est la plus importante réalisée sur le marché des bureaux bruxellois depuis plus de 10 ans.

Le projet Brederode (Bruxelles – Centre), également entièrement pré-loué, se terminera lors du premier trimestre de l'exercice 2020 prêt à accueillir son locataire qui occupera tout l'immeuble.



« NOTRE PORTEFEUILLE, BIEN SITUÉ, DE QUALITÉ ET SÉLECTIONNÉ SUR BASE DE CRITÈRES EXIGEANTS DE NATURE IMMOBILIÈRE, CONSTITUE UNE BASE SOLIDE POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES ET BESOINS NOUVEAUX DE NOS UTILISATEURS. »



« PLUS DE 77% DES SURFACES DE BUREAUX EN REDÉVELOPPEMENT ET À LIVRER ENTRE 2021 ET 2023 SONT DÉJÀ LOUÉES, CONFIRMANT AINSI LA QUALITÉ DU PORTEFEUILLE DE VOTRE SOCIÉTÉ ET LES COMPÉTENCES DE L'ÉQUIPE QUI Y CONSACRE TOUTE SON ÉNERGIE. »

Le projet Paradis Express (Liège) progresse bien également. La totalité de sa partie résidentielle a déjà été cédée à des tiers en 2019 et à l'heure actuelle 67% de ses bureaux a été louée en état de futur achèvement. Nous estimons que la totalité des bureaux pourrait dès lors être pré-louée avant la fin de l'année 2020. La livraison de Paradis Express est prévue en 2021.

Ainsi à l'heure d'écrire ces lignes, plus de 77% des surfaces de bureaux en redéveloppement et à livrer entre 2021 et 2023 sont déjà louées, confirmant ainsi la qualité du portefeuille de votre société et les compétences de l'équipe qui y consacre toute son énergie et parvient à convaincre toutes nos parties prenantes de la qualité et du professionnalisme de son action.

Dès lors, c'est confiants que nous prévoyons d'ici 2024 le retour progressif des revenus temporairement perdus sur ces immeubles et ainsi, à périmètre constant, un EPRA earnings au niveau du dividende actuel.

L'année 2019 a connu d'autres très beaux succès en matière de location. Outre celles déjà évoquées dans les projets ZIN et Paradis Express, plus de 50.000 m<sup>2</sup> de nos surfaces ont été sujettes à nouveaux baux ou renouvellements, tout spécialement dans la Blue Tower (Bruxelles Louise), le Central Gate (Bruxelles Centre) et le Triomphe (Bruxelles décentralisé). Nous avons été ainsi le propriétaire le plus actif sur le marché locatif bruxellois en termes de m<sup>2</sup> donnés en location.

Nous avons également poursuivi le développement des activités de coworking de Silversquare dont les 6 espaces en exploitation représentent actuellement une surface globale de près de 17.000 m<sup>2</sup>.

Notre expérience du Silversquare Triomphe, le premier espace ouvert dans notre portefeuille en collaboration avec Silversquare, nous a confirmé la pertinence, en matière de synergies, du modèle que nous avons qualifié d'hybride, abritant dans un même immeuble des occupants aux contrats classiques 3/6/9 ou plus longs et des occupants flex. La mixité, la souplesse d'utilisation des surfaces disponibles et les services rendus apportant beaucoup de valeur aux uns et aux autres.

Notre premier espace de coworking en périphérie (Zaventem) s'est ouvert en décembre 2019 et cette année, à Bruxelles, nous en ouvrirons un supplémentaire dans le quartier Louise (Bailli) et en agrandirons deux autres (Europe et Stéphanie). Fort probablement en 2020, nous ouvrirons également notre premier à Anvers. Notre plan de développement continuera à se dérouler activement avec les ouvertures en 2021 du Central Gate (Bruxelles Centre), Quatuor (Bruxelles Nord) et Paradis Express (Liège).

L'activité de coworking devrait ainsi apporter ses premières contributions positives à l'EPRA earnings dès 2023.

Sur le marché à l'investissement, nous avons finalisé l'acquisition de l'immeuble Loi 44 (Bruxelles Léopold) stratégique en ce sens qu'adjacent à l'immeuble Joseph 2. Il permet le redéveloppement à l'horizon 2021-2023 d'un projet innovant et très efficace, avec une belle façade sur la rue de la Loi.

Nous avons également cédé l'immeuble Pavillon (Bruxelles Léopold) dans un bon momentum immobilier, à six ans de l'échéance finale de l'usufruit dont bénéficie la Commission européenne. Nous cristallisons ainsi une partie des rentrées de moyens financiers afin de contribuer au financement des travaux de redéveloppement et générons des plus-values participant à assurer le dividende de l'année.

Nous ne serons par ailleurs pas en reste en ces années 2020 et 2021 de céder encore certains immeubles du portefeuille dont la cession se justifie amplement du point-de-vue d'une saine gestion et rotation du portefeuille.

Fort de la confiance de nos actionnaires, 80 millions € de nouveaux fonds propres en décembre 2019, nous entendons être plus présents encore sur le marché à l'investissement et ainsi poursuivre une dynamique de croissance relative de l'EPRA earnings et créatrice de valeur. Le profil « value add » des projets d'investissements sur lesquels nous travaillons actuellement répond à cette attente.



Pour l'exercice 2019, Befimmo affiche un EPRA earnings consolidé part du groupe (cashflow opérationnel) de 3,29 € par action, en ligne par rapport aux prévisions. Tenant compte de l'opération de cession de l'immeuble Pavilion, qui a dégagé en 2019 une plus-value nette réalisée de 0,30 € par action (nette de l'absence des revenus de l'immeuble en 2019), le montant disponible pour distribution de l'exercice est de 3,59 € par action.

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève quant à lui à 6,95 € par action (3,24 € pour l'exercice 2018). L'écart de 3,71 € par action résulte principalement des variations de valeurs non réalisées (4,3 € par action) et des plus-values réalisées (0,5 € par action) pendant l'exercice, ce qui porte de fait le résultat net courant de l'année, intégrant les plus-values réalisées de l'année, à un niveau largement supérieur au dividende annoncé de 3,45 € par action.

Nous proposerons donc à l'Assemblée générale du 28 avril prochain de distribuer un solde de dividende de 0,86 € brut par action. Après l'acompte de 2,59 € brut par action payé au mois de décembre 2019, le dividende de l'année s'élèvera, comme prévu, à 3,45 € brut par action.

Nous entendons poursuivre de la sorte, c'est-à-dire trouver le meilleur équilibre d'EPRA earnings et de plus-values réalisées jusqu'au retour des revenus des immeubles en redéveloppement. Notre plan de marche indique, à l'heure actuelle, un retour de l'EPRA earnings au-delà du niveau de 3,45 € à l'horizon 2024. Ainsi, sur base de tout ce qui précède, nous maintenons une guidance de dividende, toutes autres choses restant égales par ailleurs à 3,45 € par action pour l'exercice 2020 en cours. Il va toutefois de soi que, à titre d'exemple, la crise sanitaire du Coronavirus (COVID-19) qui vient de prendre une autre ampleur en Europe juste avant d'imprimer ces lignes constitue un de ces impondérables dont les conséquences sur l'activité économique est encore totalement impossible à prévoir.

Soulignons enfin l'énorme travail accompli par toute l'équipe pour préparer Befimmo aux opportunités, mais aussi aux défis, de la décennie qui s'ouvre en ces temps de révolution numérique, de nécessité d'agir pour un développement plus durable, de flexibilité, d'efficacité et de bien-être. Le monde évolue vite, les différentes générations actives se doivent de concilier leurs visions du vivre ensemble, du monde du travail et du partage.

Tel qu'indiqué au début de cette lettre, Befimmo est ainsi clairement en mode « transformation » ; les équipes travaillent en intelligence collective sur des projets concrets sur la base d'un plan d'action à horizon 2030 dont l'avancement est mesuré sur base des indicateurs de performance clés.

Au nom du Conseil d'administration, du Comité exécutif et de toute l'équipe qui nous entoure, nous vous remercions vivement pour la confiance que vous nous accordez et vous assurons de toute notre motivation et enthousiasme à vous délivrer les résultats escomptés.

Bruxelles, le 6 mars 2020.

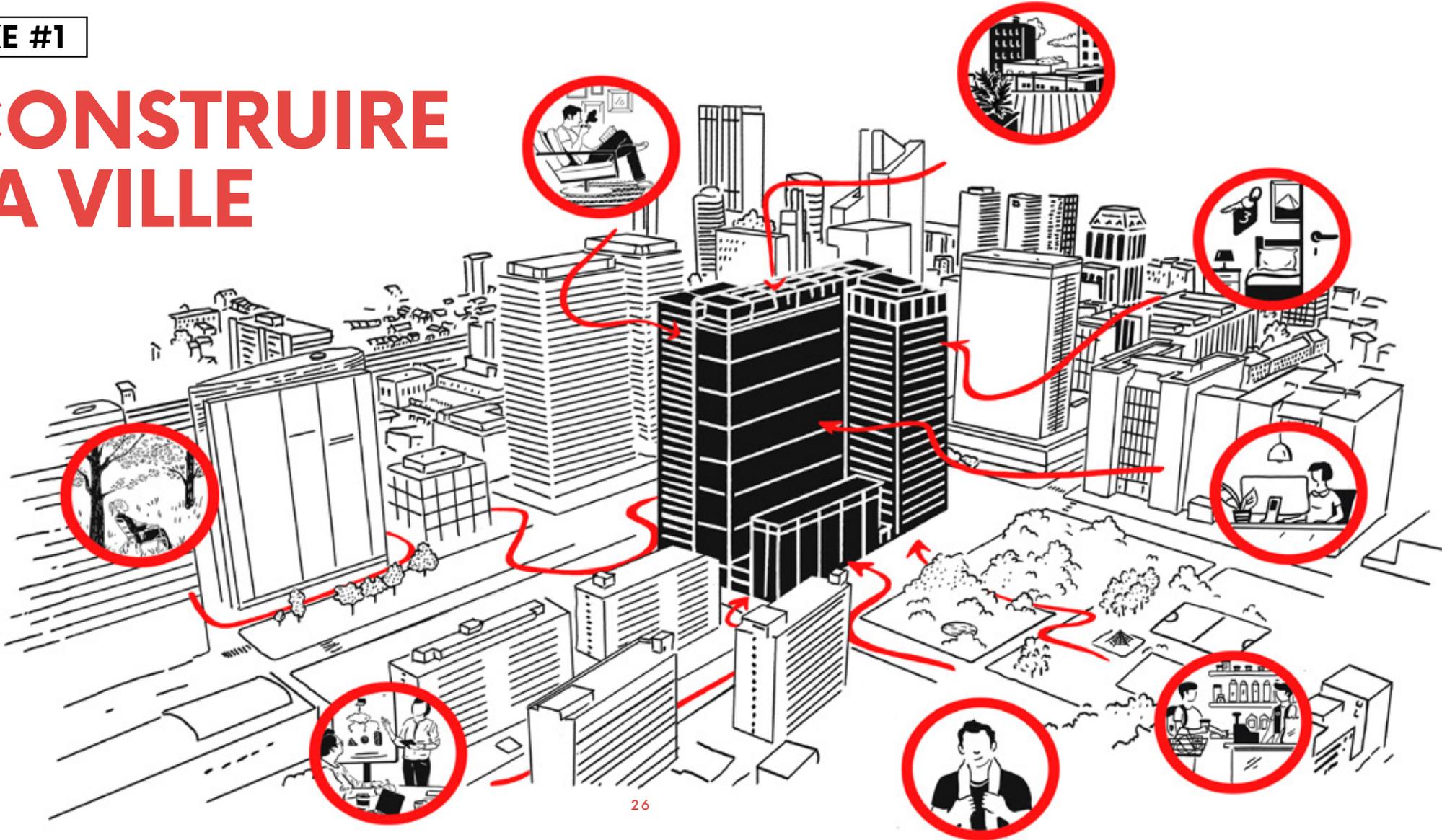
Benoît De Blicq  
Administrateur délégué  
CEO

Alain Devos  
Président du Conseil  
d'administration



AXE #1

# CONSTRUIRE LA VILLE



# UN NOUVEAU MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les tours existantes du WTC, développées dans les années 1970, ne répondent plus aux attentes contemporaines. La flexibilité du travail est aujourd'hui une réalité, tant dans l'espace que dans le temps. Les quartiers de bureaux deviennent de plus en plus des lieux de collaboration où les gens se réunissent pour travailler ensemble, dans des constellations en constante évolution.

C'est pour cela, entre autres, que le principe de « construire la ville » est un élément principal de 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 grande serre accessible au public, fonctionnant comme lieu de rencontre au sein du quartier. La vue depuis le toit-terrasse complètera l'ensemble. Les différentes fonctions du site auront chacune leur propre adresse et accès, structurant ainsi de nouveaux axes urbains.





# RAPPORT DE GESTION

---

Notre stratégie	30
Chiffres clés 2019	38
2019 en bref	40
Événements marquants après clôture de l'exercice	41
Rapport immobilier	44
Rapport financier	76
EPRA Best Practices	85
Perspectives et prévision de dividende	96
Befimmo en bourse	104
L'équipe	110
Gouvernance	120

---





# 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 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 de son métier est au cœur de la stratégie de Befimmo. Depuis de nombreuses années, Befimmo étudie attentivement l'évolution de la manière de travailler et de vivre. La révolution numérique, mais aussi la recherche de flexibilité et d'efficacité, ainsi que l'attention portée à l'environnement, et plus généralement à la responsabilité sociétale, sont des « moteurs » importants pour son action.

Befimmo apporte 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 opère un portefeuille de 76 immeubles de bureaux de qualité d'une valeur globale de 2,8 milliards €, situés principalement dans les centres-villes près des transports en commun. Befimmo gère son portefeuille proactivement afin de pouvoir répondre aux attentes de ses utilisateurs. Elle veille à faire des arbitrages au sein du portefeuille afin de cristalliser des valeurs et de garder son portefeuille au plus haut niveau de qualité en cédant des immeubles sortant du cadre stratégique. Befimmo dispose d'un beau « pipeline » de projets stratégiques en construction. Ce « pipeline » contribue à la croissance interne, créatrice de valeur, en période de forte concurrence entre investisseurs à la recherche de rendements. En outre, Befimmo utilise ses compétences de développement lorsqu'elle achète des immeubles de bureaux de qualité mais proche de la fin de leur cycle (« value add ») afin de les redévelopper après la durée restante du bail.

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.

Befimmo développe, avec sa filiale Silversquare, un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés. Des communautés sont créées au sein du réseau entre start-ups, scale-ups, petites et grandes entreprises grâce à l'organisation d'événements, de présentations, de séances de brainstorming, etc.. C'est un moyen unique de stimuler la créativité, l'innovation et l'interaction entre toutes sortes d'entreprises et d'entrepreneurs.

Le bien-être des utilisateurs est un élément clé et Befimmo 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.

Befimmo souhaite ainsi créer des environnements pour travailler, se rencontrer, partager et vivre.

Les 6 axes stratégiques de Befimmo, **le monde du travail, l'exemplarité, l'utilisation des ressources, le dialogue, la mobilité et l'intégration dans la ville**, sont au centre des activités. Ces axes ont été rassemblés dans un plan d'action global à l'horizon 2030, avec des indicateurs de performance clés (KPI's) précis.





## 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.

### TENDANCES

#### Nouvelles façons de travailler et de vivre

#### Émergence de nouvelles technologies et révolution numérique

Attirer les talents

Équilibre entre vie professionnelle et vie privée, et bien-être

Métropolisation

Mobilité

Préoccupations environnementales

### MODÈLE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

#### Fournir des environnements pour travailler, se rencontrer, partager et vivre

#### OPÉRATEUR IMMOBILIER

##### ASSET MANAGEMENT ET ROTATION DU PORTEFEUILLE

Gestion proactive d'espaces de travail de qualité axé sur le centre-ville dans un réseau Belux



##### ASSET DEVELOPMENT

Développements à l'épreuve du temps pour créer de la valeur dans un environnement à faible rendement



#### COWORKING

##### WORKSPACE AS A SERVICE

Offre flexible, communauté et services



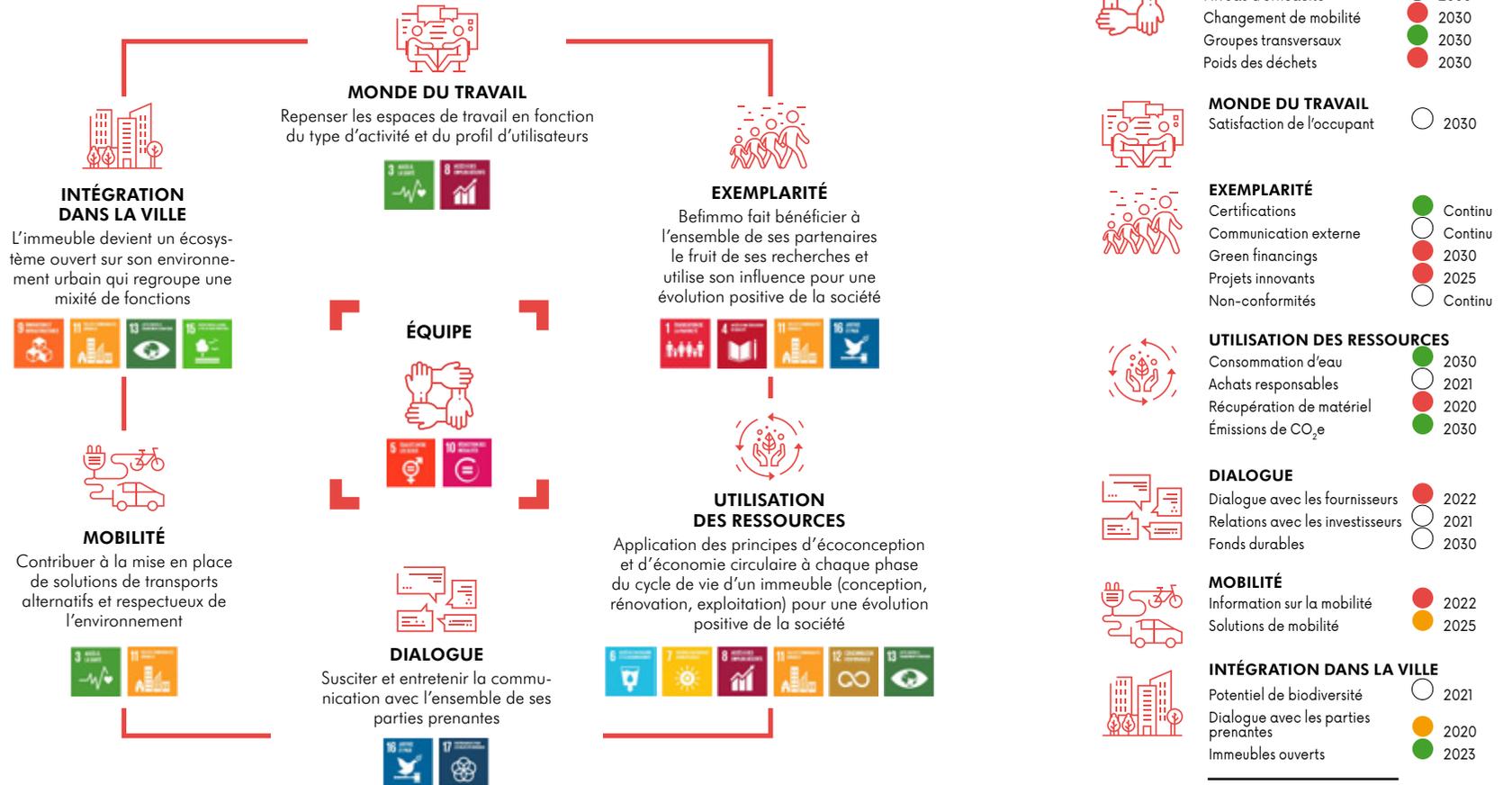
Une approche durable et innovante, axée sur le client, est au centre de notre stratégie



## NOS 6 AXES STRATÉGIQUES

Depuis 2017, Befimmo a coconstruit avec ses parties prenantes internes et 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<sup>1</sup>. Ces derniers ont été regroupés en 6 axes qui traduisent la manière dont Befimmo envisage son métier aujourd'hui et demain. Dans le plan d'action à l'horizon 2030, les axes sont rassemblés et l'avancement est mesuré sur base d'indicateurs de performance clés.

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.



- Entre 0% et 50% de l'objectif
- Entre 50% et 75% de l'objectif
- Entre 75% et 100% de l'objectif
- Continu et non mesuré actuellement

1. United Nations Sustainable Development Goals.



## PORTEFEUILLE DE QUALITÉ BIEN SITUÉ AVEC UNE AMBITION FORTE

Befimmo exerce son métier dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

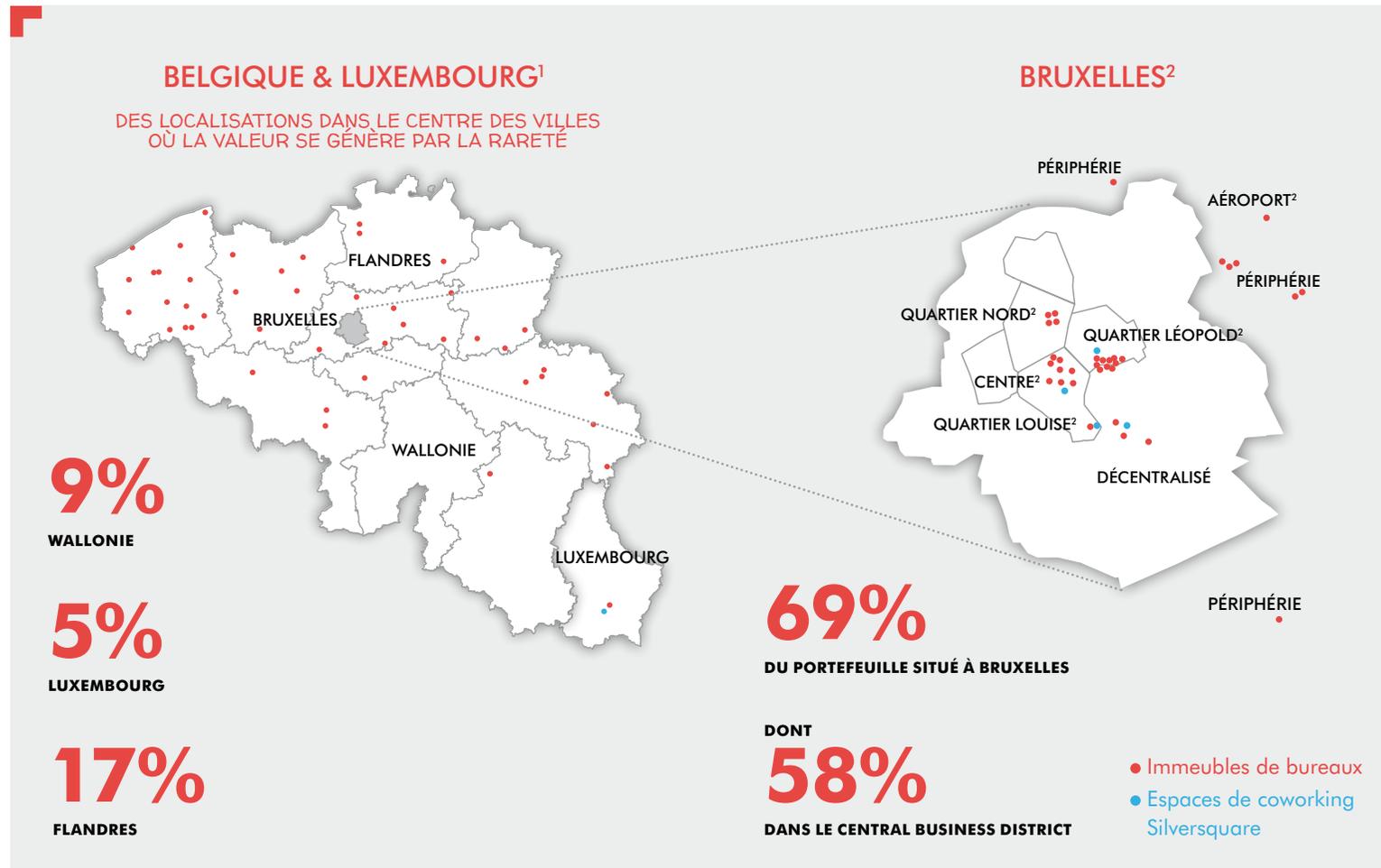
Elle a l'ambition de développer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés. Le portefeuille de Befimmo deviendra un réseau à haute densité, aligné sur le tissu économique local, qui offrira des solutions flexibles à tous les utilisateurs. Ce nouveau modèle permet à Befimmo d'élargir son offre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

### QUI EST SILVER SQUARE ?

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. 11 ans plus tard, la société gère 6 centres, pour une surface de 16.800 m<sup>2</sup>, compte plus de 1.000 membres et génère un chiffre d'affaires d'environ 7,4 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](http://www.silversquare.eu)

1. Les pourcentages sont exprimés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2019.  
2. Bruxelles CBD et assimilé.



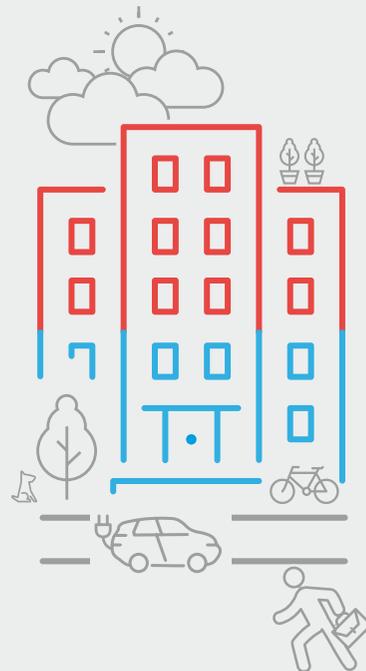


## DES ENVIRONNEMENTS BEFIMMO DANS UN NOUVEAU MONDE DU TRAVAIL

Befimmo offre à ses utilisateurs différentes solutions d'environnements 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.

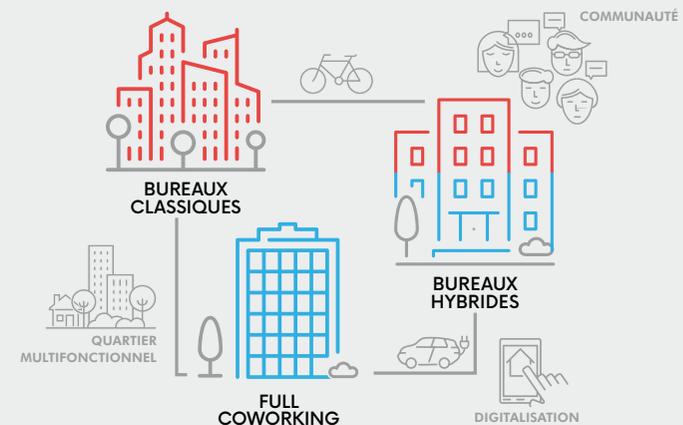


### IMMEUBLES MIXTES



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

### RÉSEAU D'ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL





## PROGRAMME LYNX, CRÉATEUR DE LIENS

Créer des liens c'est proposer une expérience inspirante dans un écosystème créateur d'opportunités à travers un réseau d'espaces digitalisés et une organisation interne efficace. C'est avec cet objectif que Befimmo a rassemblé un ensemble de projets de transformation digitale sous l'enseigne de 'Programme LynX'.

Ce programme a permis de coordonner des projets en cours (comme le BIM, les visites virtuelles, l'optimisation de systèmes comptables, de relations clients, les solutions 'Smart Building' ou la 'Business Intelligence') et d'initier de nouveaux projets stratégiques.

La méthode de gestion de programme se veut agile. Les responsables de projets travaillent en itérations courtes, les incitant à tester rapidement la pertinence de leurs solutions.

L'ensemble de ces projets suivent également une approche orientée utilisateurs. La digitalisation doit répondre à une amélioration de l'expérience de l'utilisateur, sans créer de besoins inutiles.

Ce programme ambitieux est budgété sur plusieurs années. Il est coordonné par une équipe pluridisciplinaire rapportant directement au Comité exécutif.

### Les projets sont regroupés selon leurs orientations :

- 1 Les projets orientés **prospects et clients** dont l'objectif est d'apporter une réponse pertinente aux attentes des utilisateurs et ainsi améliorer de manière continue leur expérience.
- 2 Les projets orientés **équipe** dont l'objectif est d'améliorer l'efficacité de l'organisation interne de Befimmo et d'optimiser les liens avec ses partenaires.
- 3 Les projets orientés **immeubles** dont l'objectif est de gérer le partage d'information entre l'immeuble, ses occupants, ses gestionnaires, ses exploitants, ses concepteurs et constructeurs.



Ikaros - Bruxelles périphérie



## AU SERVICE DE NOS LOCATAIRES

### 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 Services & Facilités accompagne les locataires dans le cadre des services proposés.

De plus, fin 2019, une cellule transversale Services & Facilités a été créée chez Befimmo. Plusieurs départements se rencontrent afin de mieux coordonner les actions et d'y inclure, dès le départ, les aspects commerciaux et RSE dans le processus de réflexion. Le but de cette cellule est d'établir une database des besoins des locataires en les rencontrant physiquement sous différentes formules (lunch informel, petit déjeuner, dégustation, afterwork, etc.). L'objectif de cette démarche « user centricity » est d'ainsi mieux cerner les attentes des locataires afin que Befimmo puisse encore mieux adapter ses services aux besoins spécifiques.

### 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<sup>1</sup> 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 également 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 »

« DE NOMBREUX ASPECTS RENDENT LE PROJET ZIN TRÈS UNIQUE. CE QUI ME MARQUE LE PLUS, C'EST LA PRÉSERVATION DES NOYAUX D'ESCALIERS ET D'ASCENSEURS, AUTOUR DESQUELS UN NOUVEAU PROJET SE CONSTRUIRA. J'ATTENDS DÉJÀ AVEC IMPATIENCE L'IMAGE LORSQUE LES NOYAUX SERONT ENCORE LÀ, JUSTE AVANT LA CONSTRUCTION. »

DAGMAR DECRAMER –  
PROJECT CONSULTANT (ADVISERS)



« Axes stratégiques »

 [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

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. La réflexion sur sa transformation digitale fait partie des activités R&D de Befimmo. Depuis quelques années, Befimmo organise notamment des 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. Concrètement, dans le programme « Lynx », une partie est dédiée aux prospects et clients dans l'objectif d'améliorer continuellement leur expérience.

## 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 2019 et sur base des rapports reçus à cette date, 92%<sup>1</sup> du portefeuille des immeubles loués en multi-location<sup>2</sup> ont été contrôlés selon 4 thématiques pertinentes comprenant les contrôles incendie, ascenseurs, électricité et chauffage.

En 2019, l'équipe de property managers a géré 1 incident mineur 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. Un indicateur est calculé depuis 3 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<sup>2</sup>) 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 multilocation 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 2019, 25%<sup>3</sup> du portefeuille consolidé a été couvert et l'objectif est d'améliorer ce résultat chaque année. Les équipes travaillent à la mise en œuvre de cette évolution urbaine.



1. Ce pourcentage a été calculé selon la méthodologie du sBPR de l'EPRA, voir en page 95 de ce Rapport.

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

3. La valeur de l'indicateur est notamment directement liée et/ou influencée par le nombre de demandes de permis qui sont en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.



# Chiffres clés 2019

## IMMOBILIER

**2.788,6** MILLIONS €  
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

**94,4%**  
TAUX D'OCCUPATION

**7,1** ANNÉES  
DURÉE MOYENNE  
PONDÉRÉE DES BAUX



**76%**  
TAUX DE PRÉLOCATION  
DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT  
DE BUREAUX (ENGAGÉS, EN COURS)



## RÉSULTATS FINANCIERS

**3,29** €/ACTION  
EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ

**59,29** €/ACTION  
VALEUR INTRINSÈQUE

**3,45** €/ACTION  
DIVIDENDE BRUT

## STRUCTURE FINANCIÈRE

**2,0%**  
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

**BBB**  
NOTATION STANDARD  
& POOR'S



**39,0%**  
LTV

## ÉQUIPE

**86**  
COLLABORATEURS



**53%**  
HOMMES



**47%**  
FEMMES

## BOURSE

**1,5** MILLIARD €  
CAPITALISATION BOURSIÈRE



**6,4%**  
RENDEMENT DE DIVIDENDE  
BRUT DE L'ACTION

## COWORKING

**6**  
ESPACES DE COWORKING  
SILVERSQUARE

**93%**  
TAUX D'OCCUPATION  
DES ESPACES MATURES



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



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
								EPRA Best Practices		Perspectives et prévision	
								Befimmo en bourse		L'équipe	
										Gouvernance	

CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 788,6	2 655,3	2 494,4
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location (en %) <sup>1</sup>	94,4	94,5	94,4
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la prochaine échéance (en années) <sup>1</sup>	7,1 ans <sup>2</sup>	7,0 ans <sup>2</sup>	7,3 ans
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à l'échéance finale (en années) <sup>1</sup>	7,8 ans	7,8 ans	7,8 ans
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %) <sup>1</sup>	5,4	6,0	6,2
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %) <sup>1</sup>	5,6	6,3	6,5
Rendement brut courant des immeubles de placement (en %) <sup>1</sup>	4,6	5,5	5,9
CHIFFRES CLÉS FINANCIERS	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Valeur intrinsèque (en € par action)	59,29	56,42	56,63
Résultat net consolidé (en € par action)	6,95	3,24	5,32
Résultat net activité opérateur immobilier (en € par action)	7,03	3,24	5,32
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 603,90	1 443,21	1 448,50
Return sur fonds propres <sup>3</sup> (en € par action)	6,47	3,24	5,33
Return sur fonds propres <sup>3</sup> (en %)	11,6	5,8	9,9
Ratio d'endettement <sup>4</sup> (en %)	42,7	45,8	41,6
Loan-to-value <sup>5</sup> (en %)	39,0	43,6	39,6
Coût moyen de financement <sup>6</sup> (en %)	2,0	2,0	2,1
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,4	4,8	4,7

CHIFFRES CLÉS EPRA	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
EPRA earnings consolidés <sup>7</sup> (en € par action)	3,29	3,68	3,74
EPRA earnings activité opérateur immobilier <sup>7</sup> (en € par action)	3,26	3,68	3,74
EPRA NAV <sup>7</sup> (en € par action)	60,80	57,02	57,03
EPRA NNNAV <sup>7</sup> (en € par action)	58,54	55,93	56,35
EPRA Net Initial Yield (NIY) <sup>7</sup> (en %)	4,9	5,7	5,8
EPRA Topped-up NIY <sup>7</sup> (en %)	5,1	5,9	6,0
EPRA Taux de Vacance (en %)	4,1	4,3	5,4
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>8</sup> (en %)	4,7	2,4	2,8
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) <sup>7</sup> (en %)	21,7	19,7	17,4
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclus) <sup>7</sup> (en %)	20,0	17,8	15,8

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION BEFIMMO	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cours de clôture (en €)	54,10	48,55	53,55
Dividende brut <sup>9</sup> (en € par action)	3,45	3,45	3,45
Rendement brut <sup>10</sup> (en %)	6,4	7,1	6,4
Return sur cours <sup>11</sup> (en %)	18,7	-2,9	7,0
Nombre d'actions émises	28 445 971	25 579 214	25 579 214
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 052 443	25 579 214	25 579 214
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	25 676 219	25 579 214	25 579 214

CHIFFRES CLÉS ENVIRONNEMENTAUX <sup>12</sup>	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Gaz   Consommation directe d'énergie normalisée (en kWh/m <sup>2</sup> )	69,6	72,9	71,4
Électricité   Consommation indirecte d'énergie			
Consommation commune (en kWh/m <sup>2</sup> )	30,8	34,0	33,7
Consommation privative (en kWh/m <sup>2</sup> )	39,8	40,0	41,9
Eau   Consommation (en l/m <sup>2</sup> )	265,0	249,0	254,0
CO <sub>2</sub> e   Émissions d'énergie directes et indirectes et réseau de chaleur (en kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	13,8	14,6	14,3

## Fiche online « Reporting et reconnaissances »

- Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.
- 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 7,8 ans au 31 décembre 2018.
- Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
- Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices » à la page 86.
- 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 86.
- Soumis à un précompte mobilier de 30%.
- Dividende brut divisé par le cours de clôture.
- Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital.
- Pour de plus amples informations, veuillez consulter la Méthodologie à l'Annexe VI de ce Rapport.
- Participation volontaire de Befimmo. Pour CDP, la diminution du score de 2018 à 2019 n'est en rien liée à la dégradation de qualité du portefeuille de Befimmo ou à un changement de stratégie mais est le fruit d'une incompréhension au niveau du questionnaire CDP en ligne. Befimmo maintient ses ambitions de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e. Les valeurs 2019 sont en ligne avec ses objectifs ambitieux.
- Nouveau système de notation (de A à D-) depuis 2016.

AWARDS ET BENCHMARKS RSE	2019	2018	2017	2016
EPRA BPR <sup>13</sup>	Gold	Gold	Gold	Gold
EPRA sBPR <sup>13</sup>	Gold	Gold	Gold	Gold
CDP <sup>13</sup>	Awareness C	A- Leadership	B Management	A- Leadership <sup>14</sup>
GRESB <sup>13</sup>	83% Green Star	81% Green Star	86% Green Star	82% Green Star
MSCI	A	A	A	BBB
OEKOM	-	Prime C+	-	-
VIGEO EIRIS	Not publicly available	Not publicly available	Not publicly available	Not publicly available
Standard Ethics	-	EE-	EE-	EE-
Sustainalytics	56/100	64/100	-	-



# 2019 en bref

## Q1

- Befimmo réalise la plus grande transaction de location sur le marché des bureaux bruxellois depuis 10 ans. Elle remporte le marché public organisé par l'Administration flamande. Les 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux du projet ZIN sont entièrement pré-loués. Le bail de 18 ans prendra cours en 2023.



## Q2

- Befimmo cède l'immeuble Pavilion situé dans le CBD de Bruxelles (quartier Léopold). Cette opération génère une plus-value de 10,0 millions € (0,39 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'année.



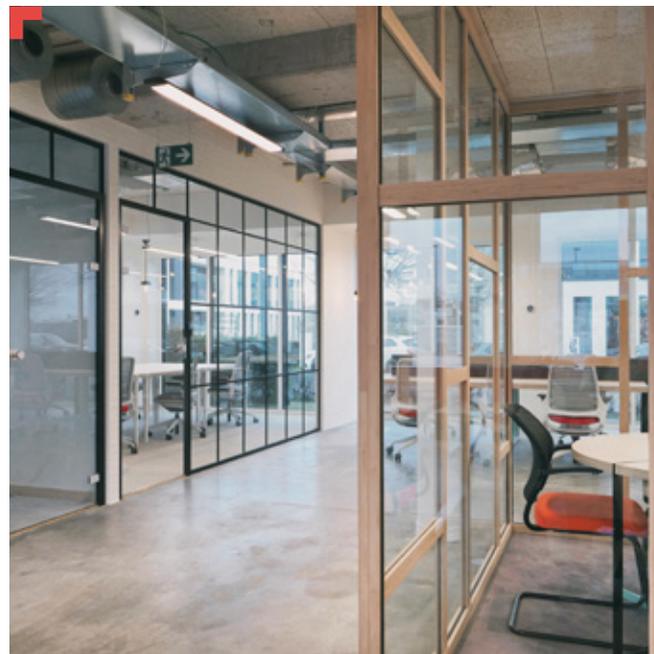
## Q3

- Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » (depuis 2010) et « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » (depuis 2015) pour le Rapport Financier Annuel 2018.



## Q4

- Acquisition de l'immeuble Loi 44, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles (Central Business District). La situation du Loi 44, à proximité de l'immeuble Joseph II, présente un potentiel de création de valeur important. Au terme de l'occupation (mi 2021), un nouvel ensemble innovant sera développé;
- Paradis Express :
  - Pré-location de 10.900 m<sup>2</sup> des 21.000 m<sup>2</sup> de bureaux en construction dans le projet Paradis Express;
  - Befimmo et Matexi (promoteur résidentiel) ont signé un accord de coopération portant sur le transfert d'une partie du terrain à développer (0,6 ha) par Matexi. Matexi s'occupera du développement des espaces résidentiels, des commerces et horeca.
- Ouverture de l'espace de coworking Silversquare Zaventem dans l'Ikaros Park. Silversquare, filiale de Befimmo, exploite dès lors six espaces de coworking, dont deux dans des immeubles de Befimmo.
- 69 millions € levés suite au placement privé de 1.266.300 actions propres.
- 11 millions € de nouveaux fonds propres levés dans le cadre de l'acompte sur dividende.





# Événements marquants après clôture de l'exercice

## COVID-19

Depuis le 6 mars 2020, et suite à la propagation du coronavirus COVID-19 sur le territoire belge et européen, l'État belge a pris diverses mesures contraignantes (par Arrêté royal du 18 mars 2020) visant à protéger la population mais ayant pour effet collatéral de ralentir toute activité économique dans le pays. À la clôture de ce Rapport Financier Annuel, il était toutefois trop tôt pour estimer l'impact de ces mesures sur les perspectives de Befimmo. Le contenu de ce Rapport Financier Annuel n'a donc pas été mis à jour sur cette question. Befimmo y reviendra prochainement, le cas échéant dans la publication des résultats trimestriels au 31 mars 2020, qui aura lieu le 7 mai 2020.



ZIN - Bruxelles quartier Nord

# TRAVAILLER, HABITER, VIVRE

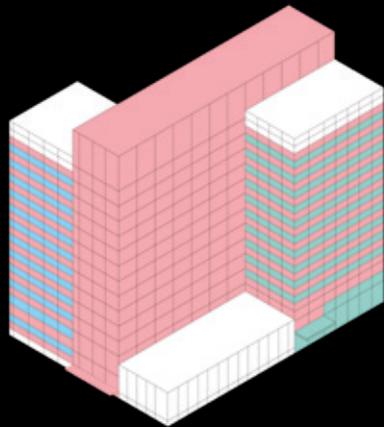


# UN CADRE DE VIE MULTIFONCTIONNEL ET INSPIRANT

Un nouveau volume central reliera les deux tours existantes, offrant 14 étages aux dimensions exceptionnelles de 4.500 m<sup>2</sup> chacun, avec une hauteur sous plafond de plus de 5 mètres. Les bureaux qui occuperont ces étages bénéficieront d'innombrables possibilités d'aménagement spatial.

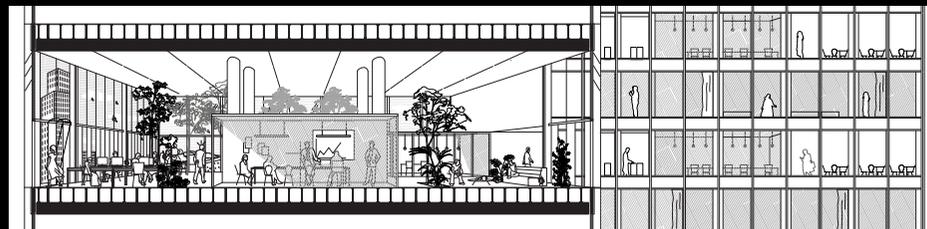
Les étages intermédiaires, situés dans les tours existantes et moins hauts de moitié, seront occupés par des appartements à l'est et un hôtel à l'ouest. Ils bénéficieront de la même vue panoramique sur la ville.

Ce mix des fonctions créera un bâtiment où il y aura toujours de la vie, sept jours sur sept, avec différents utilisateurs occupant les espaces à différents horaires. ZIN contribuera ainsi pleinement au développement d'une dynamique nouvelle dans le quartier Nord de Bruxelles.



**24h/24**  
7 JOURS/7

**70.000 m<sup>2</sup>**  
DE BUREAUX RÉPARTIS SUR 14 ÉTAGES





# Rapport immobilier

---

MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX	45
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE   OPÉRATEUR IMMOBILIER	51
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE   COWORKING	59
IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO	60
PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE	65
CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR	72

---





## MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX



L'ensemble des informations suivantes, couvrant Bruxelles et le Luxembourg, est issu des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield au 31 décembre 2019.

### 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.

### Prise en occupation

La prise en occupation au cours de l'année 2019 s'élève à 543.000 m<sup>2</sup>. C'est principalement grâce à un premier trimestre exceptionnel avec une prise en occupation de plus de 237.000 m<sup>2</sup> que l'année 2019 a connu l'une des meilleures années jamais enregistrées. Pour comparer, l'année 2018 a enregistré un niveau de prise en occupation d'environ 361.000 m<sup>2</sup>. C'est également en nombre de transactions que l'année 2019 affiche une meilleure performance que l'année dernière, avec 382 transactions enregistrées, contre 337 en 2018. Il convient aussi de noter que 2019 a enregistré le plus grand nombre de transactions « pre-letting » jamais enregistrées.

Parmi les plus grandes transactions :

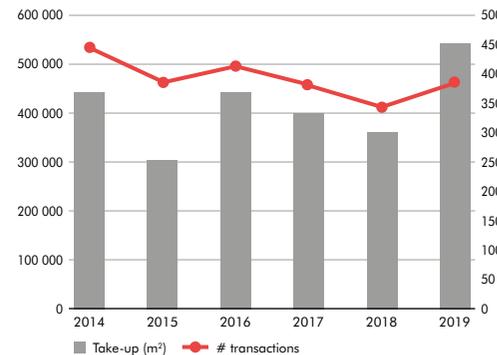
- 70.000 m<sup>2</sup> pris en occupation par la communauté flamande dans le projet ZIN (quartier Nord) ;
- 37.000 m<sup>2</sup> pré-loué par l'administration Bruxelloise dans la Silver Tower (quartier Nord) ;
- 23.000 m<sup>2</sup> pris en occupation dans le PwC Campus (Périphérie Aéroport) par PwC ;
- 17.000 m<sup>2</sup> loué par BPost dans la Multi Tower (Centre-ville) ;
- 14.500 m<sup>2</sup> loué par Fedex dans le Leopold Square (décentralisé Nord-est).

Le secteur public (Union européenne, administrations belges tant fédérales que régionales et locales) a contribué pour environ 169.000 m<sup>2</sup> de la prise en occupation cette année, ce qui représente près de 30% de la prise en occupation totale. Les administrations belges ont contribué pour plus de 21%. Ceci est principalement grâce au 70.000 m<sup>2</sup> pré-loués par la communauté flamande dans le projet ZIN, ainsi que la prélocation du Silver Tower (37.000 m<sup>2</sup>) par l'administration Bruxelloise.

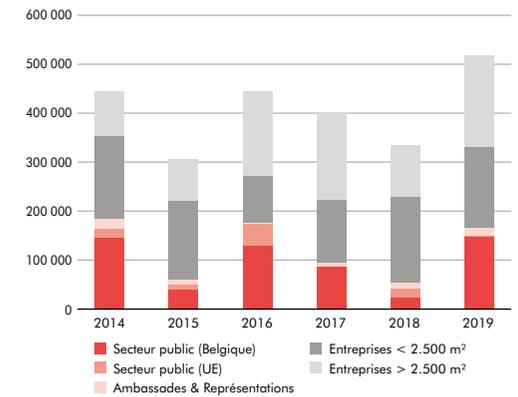
Le secteur privé quant à lui continue sa croissance depuis 2014 et compte une prise en occupation de à peu près 374.000 m<sup>2</sup>. Le secteur du coworking ainsi que le secteur financier et les sociétés de conseil étaient très actifs en 2019, avec 14%, 9% et 7% de l'occupation totale, respectivement.

BRUXELLES	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m <sup>2</sup> )	13 462 133	13 467 886	13 496 075	13 474 982
Take-up (m <sup>2</sup> )	542 737	360 742	399 513	441 942
Surfaces vides (m <sup>2</sup> )	1 018 792	1 074 714	1 184 329	1 228 846
Taux de vacance	7,57%	7,98%	8,78%	9,12%
Loyers prime (€/m <sup>2</sup> /an)	320	315	305	275
Loyers moyens (€/m <sup>2</sup> /an)	180	171	165	163
Volumes d'investissements bureaux (milliards €)	2 085	1 891	1 448	1 481
Rendement prime	4,10%	4,25%	4,40%	4,50%
Rendement prime long terme	3,55%	3,65%	3,65%	3,65%

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



TAKE-UP ANNUEL PAR TYPE D'OCCUPANT (EN M<sup>2</sup>)





## LE COWORKING

Le secteur du coworking poursuit son expansion remarquable dans le marché des bureaux bruxellois et atteint près de 75.000 m<sup>2</sup> de prise en occupation sur 18 transactions en 2019. Avec 14% de la prise en occupation totale, le secteur du coworking est le deuxième secteur le plus actif de l'année (après les administrations belges). Alors que l'activité a commencé à se développer en 2017, c'est en 2018 que le secteur s'est fortement accru à Bruxelles. L'année dernière, le nombre de transactions a doublé et la prise en occupation a plus que triplé par rapport à l'activité du secteur en 2017. Nous constatons que les principaux opérateurs de coworking sont à la fois des entreprises belges (entre autres Silversquare et Fosbury & Sons) ainsi que des sociétés internationales (notamment WeWork). Avec ses multiples marques de coworking le groupe IWG (±55.000 m<sup>2</sup> à Bruxelles) est le plus grand opérateur à Bruxelles, suivi de Silversquare (±44.000 m<sup>2</sup> à Bruxelles). À l'heure actuelle le marché du coworking à Bruxelles représente plus ou moins 1,3% du stock de bureaux, une proportion qui est parfaitement alignée à la moyenne européenne (à l'exclusion du Royaume-Uni).

## Livraisons récentes et projets futurs

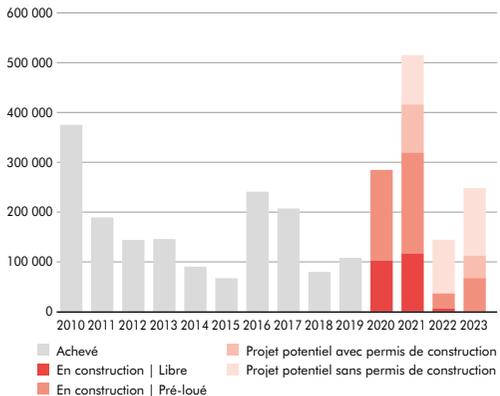
Depuis le début de l'année, environ 108.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été livrées sur le marché bruxellois. Parmi les livraisons récentes sont The One (0% occupé – en négociation pour être entièrement occupé) dans le quartier Leopold, Phoenix (±60% occupé) et le Seven (±95% occupé) dans le quartier Nord.

A peu près 633.000 m<sup>2</sup> de nouveaux développements (spéculatifs et pré-loués) sont actuellement en cours de construction avec une date de livraison prévue entre 2020 et 2022. Les plus gros développements lancés partiellement à risque pour 2020 et 2021 sont notamment Mobius II (44.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord, 0% pré-loué), la Multi Tower

(42.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Centre, dont 31.500 m<sup>2</sup> pré-loués), la Gare Maritime (45.000 m<sup>2</sup> dont 18.000 m<sup>2</sup> pré-loués dans le Nord), le Manhattan Center (redéveloppement de 41.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord dont 50% pré-loués), le Copernicus (13.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Léopold) et le Quatuor (62.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord) dans lequel Beobank a déjà pré-loué 22.000 m<sup>2</sup>.

L'ensemble de ces développements font l'objet de marques d'intérêt de la part de candidats 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 DE DÉVELOPPEMENT (EN M<sup>2</sup>)

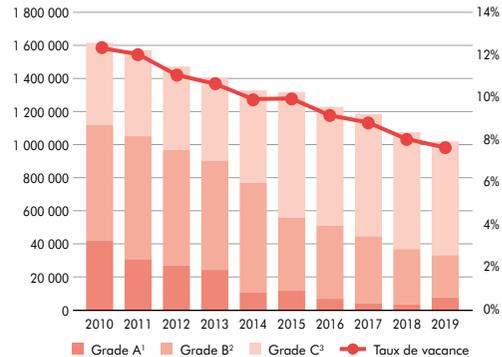


## Évolution de la vacance locative

La vacance poursuit sa diminution et tombe à 7,6% à la fin de l'année 2019, venant de 7,98% fin 2018. Le taux de vacance est actuellement à son plus bas niveau depuis 2001. La livraison de nouveaux espaces de bureaux a entraîné une légère augmentation dans la disponibilité des immeubles Grade A (moins de 5 ans). Cela dit, la disponibilité en Grade A reste assez faible avec plus ou moins 77.000 m<sup>2</sup>, soit 7,5% de la vacance totale. Ceci inclus les 29.000 m<sup>2</sup> dans The One, en négociation pour être entièrement occupé.

En fin 2019 et 2020, l'arrivée sur le marché de plusieurs développements spéculatifs pourrait conduire à une légère remontée du taux de vacance.

VACANCE LOCATIVE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLES (EN M<sup>2</sup>) ET TAUX DE VACANCE (EN %)



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

2. Bâtiment présentant de bonnes spécificités techniques, environnementales et proposant des surfaces efficaces. D'une manière générale, bâtiment ayant entre 5 et 15 ans.

3. Reste du stock de bureaux, présentant une qualité moindre. D'une manière générale, bâtiment de plus de 15 ans.

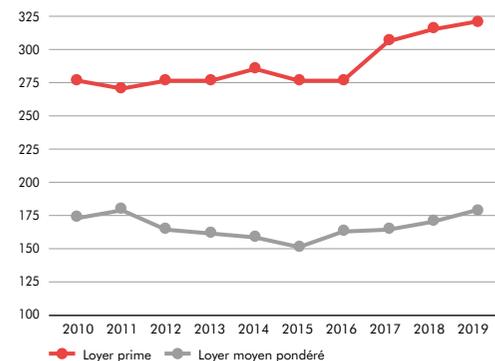


## Évolution des loyers

Les loyers « prime » ont augmenté en fin d'année 2018 et à nouveau durant le deuxième trimestre de 2019 pour atteindre un haut historique à 320 €/m<sup>2</sup>/an. La faiblesse des surfaces qualitatives disponibles et l'assurance de certains propriétaires de pouvoir atteindre des niveaux de loyers élevés ont contribué à cette hausse significative des prix. Le quartier Nord voit également son loyer « prime » augmenter cette année, de 210 à 220 €/m<sup>2</sup>/an. Les loyers moyens ont également augmenté en 2019 à 180 €/m<sup>2</sup>/an pour l'ensemble du marché bruxellois. À nouveau, d'importants écarts sont observés entre quartiers.

Conséquence aux bâtiments récemment mis sur le marché ou en voie de livraison et le manque de disponibilité de surfaces Grade A, les loyers prime pourraient ainsi atteindre 325 €/m<sup>2</sup>/an d'ici fin 2021.

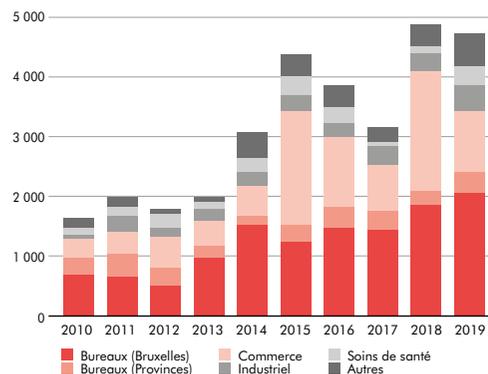
### LOYER PRIME ET LOYER MOYEN (EN €/M<sup>2</sup>/AN)



## Marché de l'investissement bureaux

Un volume d'investissements bureaux de 2,085 milliards € a été enregistré à Bruxelles pour l'année 2019. Il convient toutefois de noter que la majorité (67%) du volume d'investissement dans le marché bureaux bruxellois vient des investisseurs étrangers. Ceci indique que 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. Nous constatons non seulement que l'appétit des investisseurs étrangers pour le marché bruxellois reste important mais qu'il y a toujours un intérêt pour tous les types de produits bureaux, tant les bâtiments assortis de baux long terme que des produits qualifiés de « value-add », bien que ceux-ci soient plutôt réservés aux investisseurs nationaux. Les profils des investisseurs sont bien évidemment différents, mais l'intérêt reste perceptible partout.

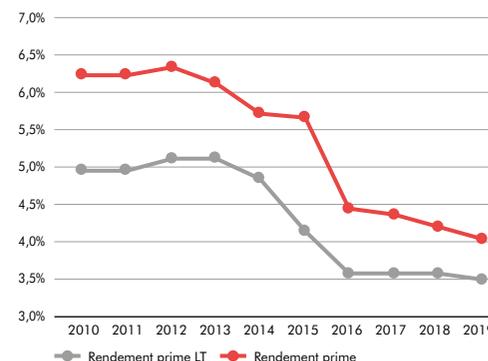
### VOLUME D'INVESTISSEMENT SUR LE MARCHÉ BELGE (EN MILLIONS €)



Le volume d'investissement en immeubles de bureaux à Bruxelles et en région ensemble représente plus de 50% de l'investissement total enregistré en Belgique en 2019. Le secteur du commerce est second, avec à peu près 974 millions € investis. Les secteurs plus niches, comme les hôtels, parcs de loisirs et autres, ont enregistré un volume d'investissement élevé de plus de 540 millions €. Le segment industriel a également enregistré un volume d'investissement élevé de 440 millions €.

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 autour de 4,10% et pourraient continuer à se comprimer dans les trimestres à venir. Les taux de rendement « prime » pour des immeubles de baux long terme ont également connu une compression cette année et tournent autour des 3,55%.

### RENDEMENTS PRIME (EN %)





## Marchés de bureaux à Anvers et Liège

ANVERS	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m <sup>2</sup> )	2 300 900	2 290 933	2 211 285	2 177 638
Take-up (m <sup>2</sup> )	125 390	144 322	198 270	104 800
Surfaces vides (m <sup>2</sup> )	148 580	146 841	219 253	189 967
Taux de vacance	6,46%	6,41%	9,92%	8,72%
Loyers prime (€/m <sup>2</sup> /an)	160	155	155	150
Loyers moyens (€/m <sup>2</sup> /an)	126	119	119	107
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	166	90	75	161
Rendement prime	5,50%	6,25%	6,25%	6,75%

LIÈGE	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m <sup>2</sup> )	459 290	440 955	427 735	427 506
Take-up (m <sup>2</sup> )	53 206	31 834	23 961	26 867
Surfaces vides (m <sup>2</sup> )	16 289	18 054	27 594	37 391
Taux de vacance	3,55%	4,09%	6,45%	8,75%
Loyers prime (€/m <sup>2</sup> /an)	155	150	150	140
Loyers moyens (€/m <sup>2</sup> /an)	137	122	128	133
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	42	12,35	1,3	23
Rendement prime	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%



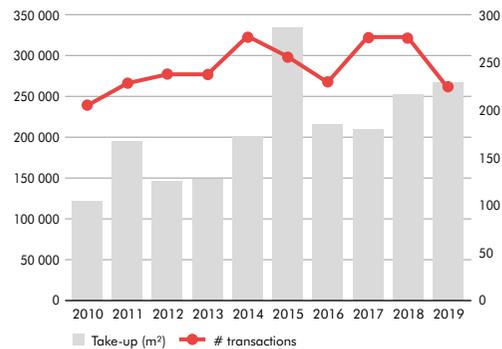
Goemare - Bruxelles décentralisé



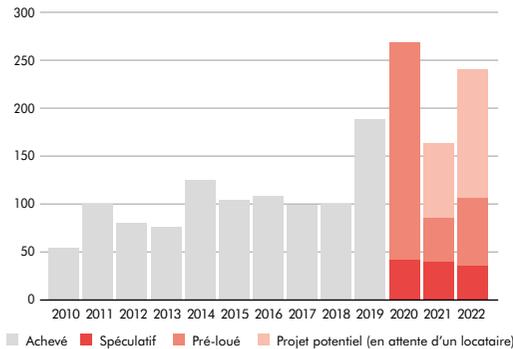
## Le marché de bureaux au Luxembourg

LUXEMBOURG	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m <sup>2</sup> )	4 141 350	3 950 000	3 850 000	3 790 000
Take-up (m <sup>2</sup> )	266 820	252 133	209 380	215 700
Surfaces vides (m <sup>2</sup> )	123 085	135 000	151 000	185 000
Taux de vacance	2,97%	3,40%	3,90%	4,90%
Loyers prime (€/m <sup>2</sup> /an)	51	50	50	46
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	1 268	1 880	920	897
Rendement prime	4,00%	4,00%	4,30%	4,50%

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M<sup>2</sup>)



### Prise en occupation

Ce sont près de 267.000 m<sup>2</sup> de prise en occupation qui ont été enregistrés sur le marché de bureaux luxembourgeois en 2019. Les deux premiers trimestres de l'année ont enregistré les plus faibles niveaux de prise en occupation depuis 2009. C'est le « take-up » pendant le second semestre qui a été particulièrement fort avec 225.000 m<sup>2</sup> enregistrés. Au total, 230 transactions ont été enregistrées en 2019, un niveau inférieure à la moyenne annuelle.

Parmi les transactions les plus significatives de l'année :

- 39.800 m<sup>2</sup> par la Cour de Justice Européenne dans sa 3<sup>ème</sup> tour au Kirchberg ;
- 29.500 m<sup>2</sup> pris en occupation par Ferrero dans son nouveau QG dans le quartier Aéroport ;
- 14.000 m<sup>2</sup> acquisition (pour occupation propre) du Findel Business Center par l'État Luxembourgeois ;
- 10.700 m<sup>2</sup> pris en occupation par M.E.N.J.E. dans le CBD ;
- 10.400 m<sup>2</sup> pris en occupation par Silver Holding dans le Royal Hamilus, quartier CBD.

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. Cela reste le cas en 2019, mais il convient aussi de noter que l'activité des institutions européennes a été remarquable car elle représente près de 20% de la prise en occupation totale cette année, avec seulement trois transactions.

### Livraisons récentes et projets futurs

En 2019, ce sont quelques 189.000 m<sup>2</sup> qui ont été livrés au Luxembourg, notamment grâce à la livraison de la troisième tour Cour de Justice (75.000 m<sup>2</sup>) au Kirchberg, ainsi que le nouveau QG de Ferrero (29.500 m<sup>2</sup>) dans le quartier de l'Aéroport et la livraison du Naos (13.700 m<sup>2</sup>) à Esch-sur-Alzette.

Entre 2020 et 2021, ce sont plus de 355.000 m<sup>2</sup> qui sont en cours de construction au Luxembourg. Plus de 274.000 m<sup>2</sup> de ces projets sont déjà pré-loués, dont principalement les 160.000 m<sup>2</sup> du projet KAD destinés à accueillir le Parlement européen. Les projets spéculatifs sont donc relativement limités puisqu'ils ne représentent que 133.000 m<sup>2</sup> dans un marché particulièrement dynamique.

À noter toutefois que 305.000 m<sup>2</sup> sont dans les cartons, ils pourraient venir gonfler le pipeline spéculatif, du fait notamment de la bonne santé du marché luxembourgeois. Le timing de livraison devrait toutefois être reporté à 2022-2023 dans la majorité des cas.



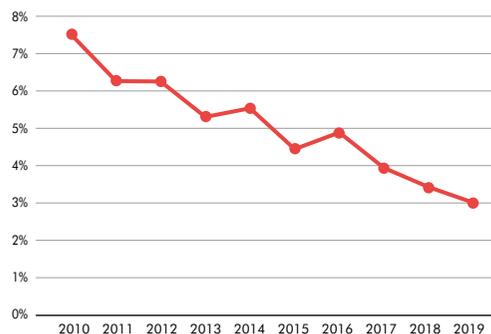
## Évolution de la vacance locative

Le marché luxembourgeois est caractérisé par un des taux de vacance les plus faibles au niveau européen, à approximativement 3% à la fin de l'année 2019. Le taux de vacance a enregistré une diminution constante depuis 2010 où il avoisinait les 8%.

Aujourd'hui, des écarts importants existent entre sous-marchés puisque d'un côté, le CBD et le Kirchberg enregistrent un taux de vacance sous les 1%, tandis que les quartiers décentralisés tournent autour de 7,5%.

Le taux de vacance devrait rester relativement bas dans les mois à venir au vu de la faiblesse des développements spéculatifs et la forte demande venant des occupants.

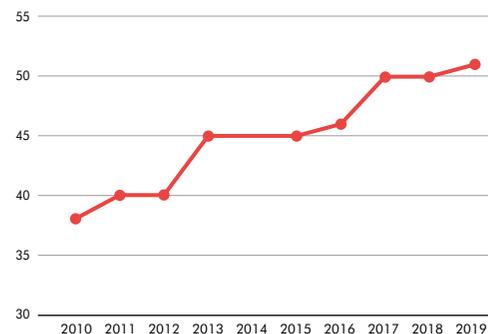
### TAUX DE VACANCE (EN %)



## 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 51 €/m<sup>2</sup>/mois (621 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/mois) et au Kirchberg (37€/m<sup>2</sup>/mois). La forte demande dans les zones périphériques a entraîné une augmentation des loyers « prime » à 25,5 €/m<sup>2</sup>/mois.

### LOYER PRIME (EN €/M<sup>2</sup>/MOIS)



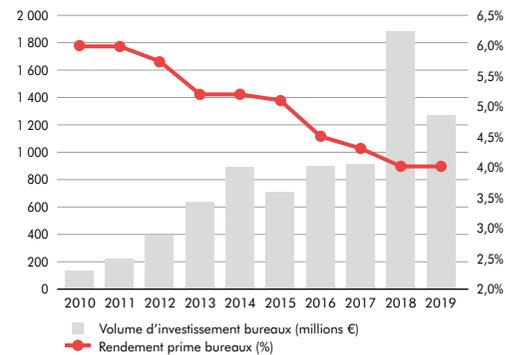
## Marché de l'investissement bureaux

Après une très belle année 2018 grâce aux bonnes performances économiques du pays, la bonne santé du marché de l'occupation et la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, l'année 2019 a également enregistré une très bonne performance malgré un début d'année plutôt faible. Un volume d'investissements bureaux d'environ 1,3 milliard € a été enregistré pour l'année (contre 1,8 milliard € en 2018), pondéré par quelques transactions exceptionnelles comme l'acquisition du *Helios* (370 millions €), la vente du *D-square* (268 millions €) et l'acquisition des *Terres Rouge* pour plus de 150 millions €.

Tous secteurs confondus, le marché d'investissement luxembourgeois a enregistré plus de 1,45 milliard €. Le secteur des bureaux est donc clairement dominant dans le marché de l'investissement et représente à peu près 90% du volume d'investissement.

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. En 2019, aucun changement a été observé au niveau des taux de rendement prime mais une compression est attendue dans les trimestres à venir.

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

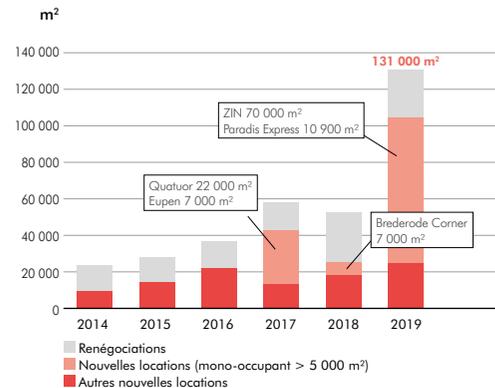




## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | OPÉRATEUR IMMOBILIER

### Activité locative

Au cours de l'exercice 2019, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 130.999 m<sup>2</sup> (dont 117.178 m<sup>2</sup> de bureaux et 13.822 m<sup>2</sup> de commerces et d'espaces polyvalents) par rapport aux 52.693 m<sup>2</sup> conclus en 2018. 80%<sup>1</sup> des superficies louées représentent la signature de nouveaux baux (soit 42 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 28 transactions).



### EPRA « like-for-like net rental growth »

L'EPRA « like-for-like net rental growth » s'établit à 4,7% par rapport à 2,4% sur l'année 2018. L'augmentation du résultat d'exploitation à périmètre constant est le résultat d'un effet combiné de nouvelles locations et d'indexation.

### Principales transactions

#### PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION

- **Blue Tower** : Signature de plusieurs prolongations, extensions et nouveaux baux (7.800 m<sup>2</sup>).
- **Central Gate** : Signature d'un bail (2.300 m<sup>2</sup>) avec Mediahuis. Le bail prendra cours mi 2020 et a une durée de 9 ans. De plus, Befimmo a encore signé d'autres nouveaux baux et des prolongations (6.000 m<sup>2</sup>). Ces transactions confirment l'appétit du marché pour cet immeuble emblématique, situé en face de la Gare Centrale de Bruxelles. Befimmo a ainsi déjà reloué une partie de la surface qu'Alpha Crédit (locataire depuis 1997) a quitté fin 2019. Des travaux de rénovation sont en cours.
- **Triomphe** : Signature de plusieurs nouveaux baux (4.500 m<sup>2</sup>). Le succès de l'offre plus flexible (combinaison d'étages bureaux avec espace de coworking), de la communauté et du coworking café se traduit dans une augmentation du taux d'occupation. Ayant accueilli Boehringer Ingelheim en 2020, l'immeuble est entretemps entièrement loué.

### PROJETS EN COURS

- **ZIN** : Signature du bail avec la Vlaamse Gemeenschap portant sur la prise en occupation de la totalité des bureaux (70.000 m<sup>2</sup>) du projet ZIN (110.000 m<sup>2</sup>). Le bail prendra cours en 2023 et a une durée de 18 ans.
- **Paradis Express** : la pré-location de 10.900 m<sup>2</sup> au Service Public de Wallonie. Le bail prendra cours en 2021 et a une durée de 18 ans.

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

### TAUX D'OCCUPATION ET « EPRA VACANCY RATE »

	31.12.2019	31.12.2018
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location	94,4%	94,5%
EPRA Vacancy Rate <sup>2</sup>	4,1%	4,3%

### DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX<sup>3</sup>

	31.12.2019	31.12.2018
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance	7,1 ans	7,0 ans <sup>4</sup>
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale	7,8 ans	7,5 ans

L'augmentation de la durée des baux par rapport au 31 décembre 2018 est principalement liée à la sortie du WTC 2 du portefeuille des immeubles disponibles à la location. Il est à noter qu'il sera remplacé par le ZIN (110.000 m<sup>2</sup>) dont la partie bureaux (70.000 m<sup>2</sup>) est déjà entièrement pré-louée pour une durée de 18 ans. Conformément aux définitions, cette durée ne sera reflétée dans les indicateurs immobiliers qu'à partir du début du bail en 2023.

1. Sur base du nombre de m<sup>2</sup> signés.

2. Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices ».

3. 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.

4. 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 7,8 ans au 31 décembre 2018.



## LOCATAIRES

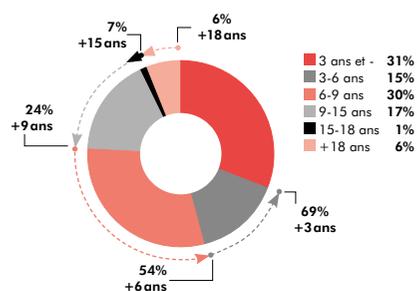
	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAÎNE ÉCHÉANCE	POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS
	EN ANNÉES	EN %
<b>SECTEUR PUBLIC</b>		
Fédéral		49,3
Région flamande		2,1
<b>Secteur public belge</b>	<b>8,66</b>	<b>51,3</b>
Commission européenne		3,5
Parlement européen		3,8
Représentations		1,3
<b>Secteur public européen</b>	<b>5,10</b>	<b>8,6</b>
<b>Total locataires du secteur public</b>	<b>8,15</b>	<b>59,9</b>

## SECTEUR PRIVÉ - TOP 5

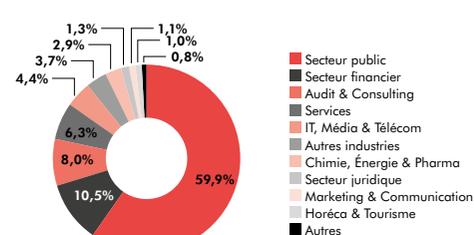
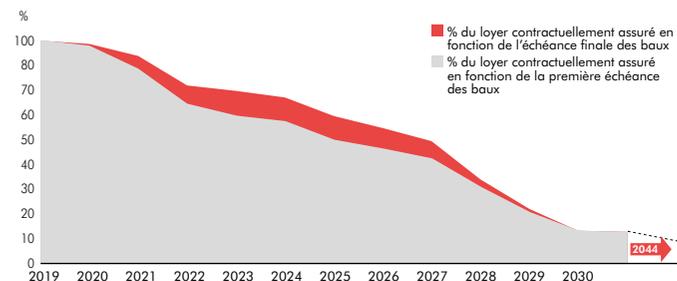
Deloitte Services & Investments NV		5,6
BNP Paribas et sociétés liées		4,9
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,4
Docler Services S.à.r.l.		1,7
KPMG Luxembourg		1,3
<b>Total locataires top 5 du secteur privé</b>	<b>8,52</b>	<b>15,9</b>

## AUTRES LOCATAIRES

±250 locataires	3,62	24,2
<b>Total du portefeuille</b>	<b>7,11</b>	<b>100,0</b>

DURÉE DES LOYERS<sup>1</sup>

## LOCATAIRES PAR SECTEUR

POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUELLEMENT ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ<sup>2</sup> (EN %)

1. Les proportions sont exprimées sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2019.

2. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer contractuel brut cours au 31 décembre 2019.



## JUSTE VALEUR<sup>1</sup> PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

	VARIATION EN 2019 <sup>2</sup>	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE <sup>3</sup> 31.12.2019	JUSTE VALEUR 31.12.2019	JUSTE VALEUR 31.12.2018
			EN MILLIONS €	EN MILLIONS €
Bruxelles CBD et assimilé <sup>4</sup>	1,0%	48,3%	1 346,1	1 440,6
Bruxelles décentralisé	3,7%	3,0%	83,2	81,7
Bruxelles périphérie	-2,2%	4,3%	121,1	116,5
Flandre	0,4%	17,0%	474,9	474,3
Wallonie	3,3%	8,3%	230,6	220,2
Luxembourg ville	13,1%	5,0%	138,6	122,6
Immeubles disponibles à la location	1,6%	85,9%	2 394,5	2 455,8
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	22,1%	14,1%	394,1	199,5
<b>Immeubles de placement</b>	<b>4,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 788,6</b>	<b>2 655,3</b>
<b>Total</b>	<b>4,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 788,6<sup>5</sup></b>	<b>2 655,3</b>

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 2019. Tous ensemble ces immeubles représentent 25,8% du portefeuille. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le tableau « Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo » aux pages 60 à 63 de ce Rapport.

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 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2019.

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

5. Hors terrain Gateway (IFRS 16).

La juste valeur du portefeuille s'élève à 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019, par rapport à la valeur de 2.655,3 millions € au 31 décembre 2018.

Cette évolution de valeur intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille ;
- l'investissement (Loi 44) et les désinvestissements réalisés (la cession des immeubles Pavilion, Eagle, Menen, Izegem et Kortrijk Ijzerkaai) ;
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultats (IAS 40).

A périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors le montant des investissements et désinvestissements) est en hausse au cours de l'exercice (variation de +4,1% soit, 110,2 millions €).

Cette hausse de la valeur du portefeuille confirme la poursuite de la compression des rendements sur le marché et la qualité du portefeuille de Befimmo. Globalement, l'expert immobilier a revu ses paramètres en tenant compte de cette situation de marché. À titre d'information, la signature du bail dans le projet ZIN a généré une première augmentation de valeur de 49 millions €.

En général, les augmentations de valeur sur les immeubles de centre-ville (82% du portefeuille) loués à long terme sont légèrement compensées par des diminutions de valeurs sur les immeubles dont la fin des baux s'approche et/ou qui sont moins bien situés (partie réduite du portefeuille, soit 18%).

« LE ZIN INSPIRE TOUS CEUX QUI APPRENNENT À LE CONNAÎTRE !

L'ADMINISTRATION FLAMANDE A CHOISI LE ZIN COMME FUTUR ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL POUR PLUS DE 3.500 DE SES FONCTIONNAIRES. LA VILLE DE BRUXELLES, LA RÉGION, BRUXELLES ENVIRONNEMENT... ONT FAIT L'ÉLOGE DE LA QUALITÉ ET DE L'AMBITION DU PROJET LORS DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS.

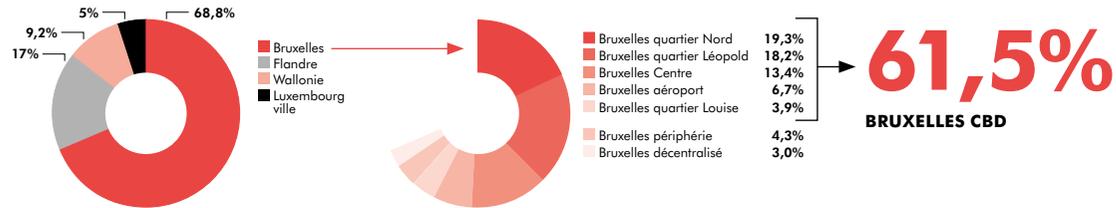
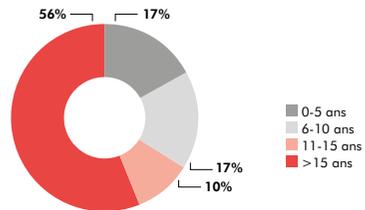
LE RÉAMÉNAGEMENT DES ANCIENNES TOURS WTC ASPIRE À PLUS QUE LE SIMPLE DÉVELOPPEMENT D'UN BÂTIMENT. LE ZIN VEUT DONNER UNE IMAGE QUALITATIVE DU QUARTIER, ÊTRE UN CATALYSEUR QUI DOIT CONTRIBUER À LA TRANSFORMATION VERS UN QUARTIER QUI VIT AUSSI EN DEHORS DES HEURES DE BUREAU.

ZIN EST LE FRUIT D'UNE INTENSE COLLABORATION D'UNE ÉQUIPE DE PLUS DE 80 SPÉCIALISTES CRÉATIFS DANS DIVERS DOMAINES. PRINCIPALEMENT DES JEUNES, DES GENS QUI ONT UN CŒUR CHALEUREUX POUR BRUXELLES ET LE QUARTIER NORD, DES GENS QUI ONT PU RÉFLÉCHIR LIBREMENT À L'AVENIR DES TOURS DU WTC. LE RÉSULTAT EST FANTASTIQUE! QUEL PLAISIR D'EN FAIRE PARTIE. »

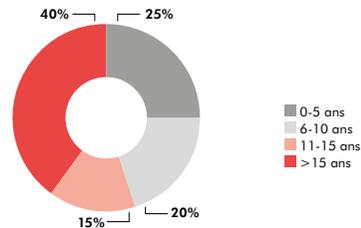


**WERNER JORIS – CHIEF BUSINESS DEVELOPMENT**



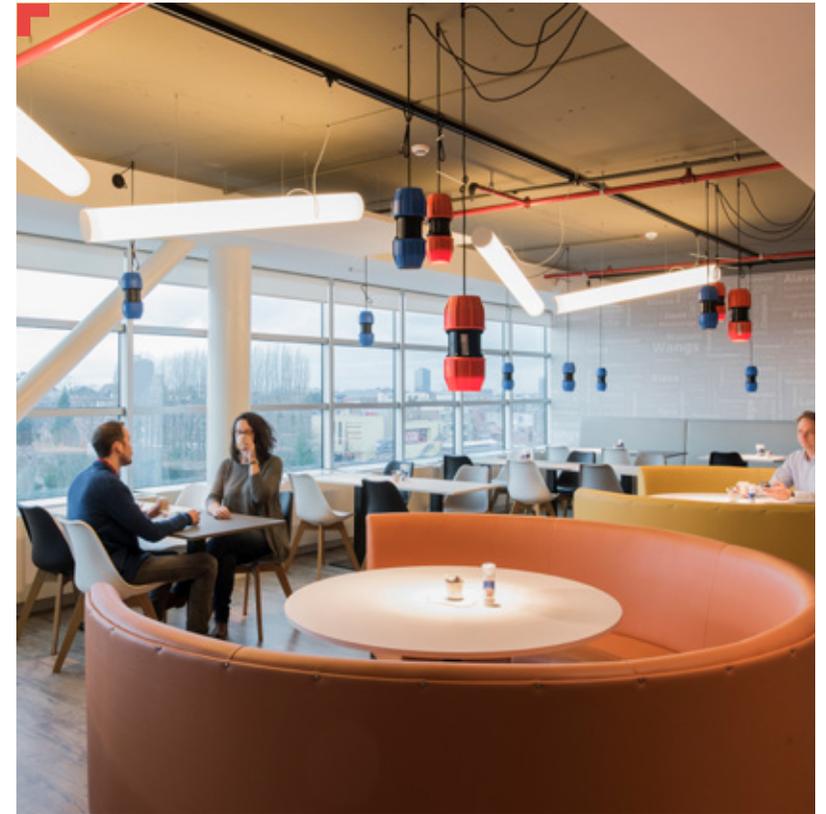
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>1</sup>RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR CLASSE D'ÂGE<sup>2</sup>

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<sup>3</sup>

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 »



Triomphe - Bruxelles décentralisé

1. Les proportions sont exprimées sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2019.

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

3. Répartition sur base des m<sup>2</sup> hors sol des immeubles de placement au 31 décembre 2019.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance	

#### RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

BUREAUX	RENDEMENT BRUT COURANT	RENDEMENT BRUT COURANT	RENDEMENT BRUT POTENTIEL	RENDEMENT BRUT POTENTIEL
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Bruxelles CBD et assimilé	4,9%	6,0%	5,3%	6,2%
Bruxelles décentralisé	8,1%	7,7%	8,7%	8,7%
Bruxelles périphérie	7,7%	7,9%	9,1%	10,3%
Wallonie	4,6%	4,8%	4,6%	4,8%
Flandre	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
Luxembourg ville	4,0%	4,4%	4,0%	4,5%
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,3%</b>
<b>Total des immeubles de placement<sup>1</sup></b>	<b>4,6%</b>	<b>5,5%</b>		

#### EPRA NIY ET TOPPED-UP NIY

	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,9%	5,7%
EPRA Topped-up NIY <sup>2</sup>	5,1%	5,9%

La baisse des rendements entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 est principalement liée à la sortie, début 2019, de l'immeuble WTC 2 du portefeuille des immeubles disponibles à la location qui avait un rendement très élevé au 31 décembre 2018, ainsi qu'à l'augmentation de valeur de certains immeubles du portefeuille (voir également la page 53 pour de plus amples informations).

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

2. Depuis le 31 mars 2019 Befimmo ne tient plus compte du « Loyer futur relatif aux contrats signés » dans le calcul de l'EPRA Topped-up NIY. Le pourcentage au 31 décembre 2018 a dès lors été retraité sur base de ce changement.

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

4. 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.

5. Hors Luxembourg ville.

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

7. Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur act en mains des immeubles disponibles à la location.

#### PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO

BUREAUX	PRIX D'ACQUISITION	VALEUR ASSURÉE <sup>3</sup> 31.12.2019	JUSTE VALEUR 31.12.2019	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) 31.12.2019	RENDEMENT BRUT COURANT <sup>7</sup> 31.12.2019
	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIERS €	
Bruxelles CBD et assimilé	972,8	825,2	1 346,1	63 270	4,9%
Bruxelles décentralisé	78,3	120,6	83,2	7 072	8,1%
Bruxelles périphérie	124,4	215,2	121,1	11 803	7,7%
Flandre	445,7	578,9	474,9	27 231	6,3%
Wallonie	159,2	179,2	230,6	9 955	4,6%
Luxembourg ville	- <sup>4</sup>	47,9	138,6	5 516	4,0%
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>1 780,3<sup>5</sup></i>	<i>1 966,9<sup>6</sup></i>	<i>2 394,5</i>	<i>124 846</i>	<i>5,4%</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>	<i>350,0</i>	<i>188,6</i>	<i>394,1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 130,3</b>	<b>2 155,5</b>	<b>2 788,6</b>	<b>-</b>	<b>4,6%</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>2 130,3<sup>5</sup></b>	<b>2 155,5</b>	<b>2 788,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Rotation du portefeuille

### Acquisition

En novembre 2019, Befimmo a acquis l'immeuble **Loi 44**, le siège actuel de Touring, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles (Central Business District). La situation à proximité de l'immeuble Joseph II, présente un potentiel de création de valeur important. Au terme de l'occupation, Befimmo développera, sur base de ses compétences internes et de son track record en la matière, un nouvel ensemble innovant, pour répondre aux besoins d'occupants à la recherche d'environnements de travail neufs de qualité dans le centre de Bruxelles. Ce type d'investissement permettra de créer de la valeur dans un marché caractérisé aujourd'hui par des prix élevés pour des immeubles neufs.

### Cessions

- Conformément à sa politique de rotation dynamique du portefeuille, Befimmo a cédé, lors du deuxième trimestre de l'exercice, l'immeuble **Pavilion** (18.000 m<sup>2</sup>) situé dans le CBD de Bruxelles, générant une plus-value réalisée de 10,0 millions € (0,39 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'exercice.
- Conformément à sa stratégie de se focaliser sur son portefeuille centre-ville, Befimmo a également vendu l'immeuble **Eagle Building** (7.400 m<sup>2</sup>), situé dans la périphérie de Bruxelles, générant une plus-value de 2,7 millions € (0,11 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'exercice.
- Comme prévu dans les perspectives et conformément à sa stratégie de cession des petits immeubles de Befimmo situés en provinces, Befimmo a vendu au cours de l'année **trois immeubles<sup>1</sup> en fin de bail**, générant une plus-value de 0,5 million € (0,02 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'exercice.
- Dans l'éco-quartier **Paradis Express** (en cours de construction), Befimmo a vendu fin 2018 un immeuble résidentiel en état de futur achèvement à l'opérateur spécialisé Gands, développant le concept de coliving « Young Urban Style ». En 2019, elle a cédé à Matexi (promoteur résidentiel) les droits réels lui permettant de construire les quatre autres immeubles résidentiels du site, des commerces et horeca. Befimmo développera la partie bureaux sur le site de Paradis Express (dont 52% est déjà pré-loué). La commercialisation avance très bien et la totalité des bureaux devrait dès lors être pré-louée avant la fin de l'année 2020.



Paradis Express - Liège

1. Il s'agit des immeubles Menen, Izegem et Kortrijk Iizerkaai.



## Projets de (re)développement

Au cours de l'exercice 2019, Befimmo a investi **94,4 millions €** dans son portefeuille dont 5,2 millions € liés aux projets de coworking (Zaventem (Ikaros Park) et Central Gate) livrés clé sur porte à Silversquare.

En 2019 Befimmo a réalisé plusieurs transactions importantes dans son portefeuille de projets de (re)développement, conduisant le taux de prélocation de ses projets bureaux (engagés en cours de construction) à 76%.

### Brederode Corner (Bruxelles CBD, Centre)

L'immeuble Brederode Corner (7.000 m<sup>2</sup>) fait l'objet d'une rénovation lourde, qui sera terminée début 2020.

Befimmo a conclu, en 2018, un bail avec McKinsey & Company d'une durée de 6/9 ans portant sur la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble. 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. La 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).

Le coût de construction de l'immeuble s'élève à 22 millions €. Le rendement sur valeur totale d'investissement s'élève à environ 5,5%.

Une certification BREEAM « Excellent » est obtenue en phase « Design ».

### Palais de justice Eupen (Wallonie)

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 m<sup>2</sup>) à Eupen.

La première phase des travaux, la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau complexe de 5.300 m<sup>2</sup>, a été finalisé en 2018. Le bail de la première phase, d'une durée de 25 ans, a pris cours 2018. La deuxième phase des travaux, la rénovation lourde du bâtiment existant de 1.900 m<sup>2</sup>, s'est achevée en janvier 2020. Le bail de la deuxième phase a dès lors pris cours à ce moment-là et prendra fin en même temps que le bail de la première phase.

Le coût de construction s'élève à 14 millions €. Le rendement sur valeur totale d'investissement est d'environ 5,4%.

### Paradis Express (Liège, Wallonie)

Le projet Paradis Express porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux (21.000 m<sup>2</sup>), de logements (15.600 m<sup>2</sup>) et de commerces de proximité (395 m<sup>2</sup>). Befimmo y prévoit également un espace de coworking Silversquare de 4.000 m<sup>2</sup>. Avec la gare des Guillemins et une nouvelle ligne de tram à proximité, Paradis Express sera un projet de quartier parfaitement intégré, jouissant d'un emplacement privilégié à Liège.

Les travaux ont débuté en juillet 2019 et la construction suit son cours. Befimmo a déjà pré-loué plus de 14.100 m<sup>2</sup> des 21.000 m<sup>2</sup> de bureaux à fin mars 2020. La commercialisation avance très bien et la totalité des bureaux devrait dès lors être pré-louée avant la fin de l'année 2020. La livraison de Paradis Express est prévue en 2021.

Befimmo a cédé, fin 2018, l'un des cinq immeubles résidentiels de 5.400 m<sup>2</sup> en état de futur achèvement à un opérateur spécialisé, développant le concept de coliving (« Young Urban Style »). En novembre 2019, Befimmo et Matexi

(promoteur résidentiel) ont signé un accord de coopération portant sur le transfert d'une partie du terrain à développer (0,6 ha) par Matexi. Ce dernier s'occupera du développement des espaces résidentiels, des commerces et horeca. Befimmo développera la partie bureaux de l'éco-quartier en cours de construction.

Le coût de construction de la partie bureaux s'élève à 51 millions €. Le rendement attendu sur valeur totale d'investissement de la partie bureaux devrait être supérieur à 6,0%.

Une certification BREEAM « Excellent » est visée en phase « Design ».

BUREAUX	INVESTISSEMENT RÉALISÉ EN 2019	INVESTISSEMENT TOTAL	POURCENTAGE D'ACHÈVEMENT	YIELD ON TOTAL INVESTMENT (LAND INCLUDED)
	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €		
<b>Projets engagés en cours</b>				
Brederode Corner (Bruxelles CBD, Centre)	12,5	22	77%	±5,5%
Palais de Justice Eupen <sup>1</sup> (Wallonie, Eupen)	3,1	14	100%	±5,4%
Paradis Express (partie bureaux) (Wallonie, Liège)	3,7	51	17%	> 6%
Quatuor (Bruxelles CBD, Nord)	32,1	158	34%	> 5,3%
ZIN (Bruxelles CBD, Nord)	23,1	375 <sup>2</sup>	10%	±4,5% (sur toutes les fonctions)
<b>Projets à engager en cours</b>				
WTC 4 (Bruxelles CBD, Nord)	1,0	140	15%	
PLXL (actuellement « La Plaine ») (Bruxelles décentralisé)	1,2	50	3%	
<b>Autres travaux d'investissement</b>	<b>17,7</b>			
<b>Total</b>	<b>94,4</b>			

1. La première phase de la construction du Palais de Justice à Eupen s'est terminée au cours de l'année 2018 et le bail a démarré sur cette phase.

2. Coût de construction « all-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).



## Quatuor (Bruxelles CBD, quartier Nord)

La construction de l'immeuble Quatuor suit son cours, malgré un léger retard au fait de plusieurs imprévus survenus lors des démolitions. Le Quatuor est actuellement pré-loué pour 30% à Beobank pour une durée de 15 ans. La prise en cours du bail est prévue pour fin janvier 2021. La sortie de terre de l'immeuble rend les marque d'intérêt très concrètes. Dans ce cadre, une « marketing box » a été installée sur chantier et des nombreuses visites sont organisées.

Befimmo ouvrira également un espace de coworking de Silversquare dans l'immeuble Quatuor. 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 coût de construction s'élève à 158 millions € et le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,3%.

Une certification BREEAM « Outstanding » est obtenue en phase « Design » pour l'immeuble « The Cloud ». Cette même certification est visée pour l'entièreté du site. L'immeuble « The Cloud » est également présélectionné pour le BREEAM Award 2020.



Quatuor - Bruxelles quartier Nord

## ZIN (Bruxelles CBD, quartier Nord)

ZIN est un projet multifonctionnel situé au cœur du quartier Nord qui réunit diverses fonctions d'une manière innovante. Le site se développera sur environ 110.000 m<sup>2</sup> dont 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.000 m<sup>2</sup> de coworking, 111 appartements, 240 chambres d'hôtel, ainsi que des espaces de sport, loisirs, de restauration et de commerces.

En mars 2019, le Gouvernement flamand a attribué à Befimmo le marché public de travaux pour la conception, la construction et la mise à disposition d'un immeuble dans le quartier Nord à Bruxelles. Le bail conclu porte sur la totalité des bureaux (70.000 m<sup>2</sup>) du projet ZIN. Il débutera en 2023 et aura une durée ferme de 18 ans. La première phase des travaux de démolition a débuté en 2019. La deuxième phase devrait débuter mi-2020 après l'obtention des permis nécessaires. Les travaux se termineront en 2023.

Le coût de construction (toutes fonction incluses) est estimé à 375 millions €. Le rendement brut attendu sur la valeur totale d'investissement devrait s'élever à environ 4,5%.

Une certification BREEAM « Excellent » est visée en phase « Design ».

EN JANVIER 2020, LE PROJET ZIN A REMPORTÉ LE PRIX « BE.EXEMPLARY 2019 », ORGANISÉ PAR L'AUTORITÉ BRUXELLOISE (« URBAN.BRUSSELS ») DANS LA CATÉGORIE « GRANDS PROJETS PRIVÉS ». L'AMBITION DE CE PRIX EST DE RÉCOMPENSER LES PROJETS IMMOBILIERS BRUXELLOIS QUI SONT EXEMPLAIRES ET INNOVANTS.

## PLXL (Bruxelles décentralisé)

Befimmo prépare l'avenir du site de l'actuel immeuble La Plaine (15.180 m<sup>2</sup>), que Beobank quittera dans le courant du premier semestre 2021 pour s'installer dans son nouveau siège au Quatuor. La Plaine a été le siège de Beobank (anciennement Citibank) pendant 25 ans et est arrivé à la fin d'un premier cycle de vie. Le site est très bien localisé, à côté de la gare d'Etterbeek et en face de la « Vrije Universiteit Brussel ». Befimmo finalise actuellement le nouveau projet et introduira la demande de permis la première moitié de 2020. Avec le nouveau « PLXL », Befimmo réalisera un projet innovant. PLXL permettra de renforcer le lien avec le tissu urbain dans lequel il est implanté. Il offrira des environnements de travail flexibles dont un espace de coworking, un auditoire modulable, un restaurant, un rooftop et un large éventail de services et de facilités (espaces verts, douches, etc.). Le bien-être et la santé de l'utilisateur sont des éléments clés de PLXL. Befimmo vise un BREEAM Outstanding en phase Design pour ce projet.



PLXL - Bruxelles décentralisé — image illustrative, projet à introduire



## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE I COWORKING

### PORTEFEUILLE ESPACES DE COWORKING

ESPACES	SURFACE	SITUATION
Europe (depuis Q1 2013)	2 300 m <sup>2</sup>	Quartier Léopold, Bruxelles CDB
Louise (depuis Q4 2014)	3 300 m <sup>2</sup>	Quartier Louise, Bruxelles CDB
Luxembourg (depuis Q2 2018)	2 200 m <sup>2</sup>	Quartier de la Gare, Luxembourg ville, Grand-Duché de Luxembourg
Stéphanie (depuis Q4 2016)	2 100 m <sup>2</sup>	Quartier Léopold, Bruxelles CDB
 Triomphe (depuis Q2 2018)	4 300 m <sup>2</sup>	Quartier Université, Bruxelles décentralisé
 Zaventem (depuis Q4 2019)	2 600 m <sup>2</sup>	Bruxelles périphérie
<b>Total</b>	<b>16 800 m<sup>2</sup></b>	

### TAUX D'OCCUPATION

ESPACES	NOMBRE DE DESKS OCCUPÉS AU 31.12.2019 (A)	NOMBRE DE DESKS DISPONIBLES AU 31.12.2019 (B)	TAUX D'OCCUPATION AU 31.12.2019 (A/B)
Espaces de coworking « matures » <sup>1</sup>	930	995	93%
Ensemble des espaces de coworking	1 429	2 037	70%



### Pipeline d'espaces de coworking

Les espaces de coworking prévus dans les immeubles du portefeuille de Befimmo sont en général aménagés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés « clé sur porte » à Silversquare. Silversquare (opérateur de coworking) investit dans le mobilier et l'ICT pour ces espaces.

Pour les espaces prévus dans des immeubles de tiers, Silversquare investit aussi bien dans les aménagements que dans le mobilier et l'ICT.

En 2019, Silversquare a ainsi investi 2,5 millions € dans ses espaces. Tel qu'indiqué ci-dessus, Befimmo (opérateur immobilier) a investi 5,2 millions € en 2019 dans les projets en cours (Zaventem et Central Gate) livrés clés sur porte.

### NOUVELLES OUVERTURES ET EXTENSIONS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

ESPACES	SURFACE	SITUATION
<b>Bruxelles</b>	<b>10 700 m<sup>2</sup></b>	
Bailli (immeuble «The Platinum »)	Nouvel espace 7 200 m <sup>2</sup>	Quartier Louise, Bruxelles CDB
Europe	Extension + 1 800 m <sup>2</sup>	Quartier Léopold, Bruxelles CDB
Stéphanie	Extension + 1 700 m <sup>2</sup>	Quartier Louise, Bruxelles CDB
<b>Flandre</b>	<b>5 600 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total 2020</b>	<b>2 nouvelles ouvertures et 2 extensions identifiées</b>	<b>16 300 m<sup>2</sup></b>
 Central Gate	Nouvelle ouverture 9 000 m <sup>2</sup>	Centre, Bruxelles CDB
 Paradis Express	Nouvelle ouverture 4 300 m <sup>2</sup>	Liège, Wallonie
 Quatuor	Nouvelle ouverture 10 000 m <sup>2</sup>	Quartier Nord, Bruxelles CDB
<b>Total 2021</b>	<b>3 nouvelles ouvertures identifiées</b>	<b>23 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Total 2022</b>	<b>Nouvelle(s) ouverture(s) identifiée(s)</b>	<b>5 000 m<sup>2</sup></b>



## IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO<sup>1</sup>

IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO <sup>1</sup>	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION <sup>2</sup>	SURFACES LOCATIVES EN M <sup>2</sup>	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE <sup>3</sup>	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE <sup>4</sup> EN MILLIERS €	TAUX D'OCCUPATION <sup>5</sup>
<b>Bruxelles centre</b>					
Central Gate - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	29 036	2,9%	4 951	79,4%
Choux - Rue aux Choux 35 à 1000 Bruxelles	1993	5 114	0,9%	1 239	100,0%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	0,9%	1 119	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,5%	674	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,3%	391	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	3,8%	4 995	100,0%
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 770	0,6%	796	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,9%	3 785	100,0%
		<b>79 850</b>	<b>12,8%</b>	<b>17 950</b>	<b>92,4%</b>
<b>Bruxelles quartier Léopold</b>					
Arts 28 - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	3,4%	4 492	100,0%
Arts 56 - Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles	2007	22 139	4,1%	4 837	95,3%
Froissart - Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	2010	3 107	0,6%	872	90,1%
Guimard - Rue Guimard 9 et Rue du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	2017	5 514	0,5%	368	59,3%
Joseph II - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	3,5%	4 633	100,0%
Schuman 3 - Rond-point Schuman 2-4a et Rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 275	0,7%	1 079	68,9%
Schuman 11 - Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 255	0,9%	1 367	93,6%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	1,0%	1 302	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,6%	2 096	99,3%
Wiertz - Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 108	2,8%	3 651	100,0%
		<b>97 266</b>	<b>19,1%</b>	<b>24 697</b>	<b>93,4%</b>
<b>Bruxelles quartier Louise</b>					
Blue Tower - Avenue Louise 326 à 1050 Bruxelles	1976	24 339	4,3%	5 028	84,5%
		<b>24 339</b>	<b>4,3%</b>	<b>5 028</b>	<b>84,5%</b>

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 53 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 2019.

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.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
								EPRA Best Practices		Perspectives et prévision	
								Befimmo en bourse		L'équipe	
										Gouvernance	

IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO <sup>1</sup>	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION <sup>2</sup>	SURFACES LOCATIVES EN M <sup>2</sup>	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE <sup>3</sup>	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE <sup>4</sup> EN MILLIERS €	TALUX D'OCCUPATION <sup>5</sup>
<b>Bruxelles quartier Nord</b>					
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	9,8%	12 845	100,0%
		<b>76 810</b>	<b>9,8%</b>	<b>12 845</b>	<b>100,0%</b>
<b>Bruxelles Aéroport</b>					
Gateway - Bruxelles Aéroport - 1930 Zaventem	2017	34 493	5,5%	7 247	100,0%
		<b>34 493</b>	<b>5,5%</b>	<b>7 247</b>	<b>100,0%</b>
<b>Bruxelles décentralisé</b>					
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,8%	1 030	100,0%
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 180	2,4%	3 173	100,0%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	17 189	2,0%	1 924	84,2%
		<b>39 319</b>	<b>5,2%</b>	<b>6 127</b>	<b>92,8%</b>
<b>Bruxelles périphérie</b>					
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 756	1,3%	1 556	86,0%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2019 <sup>6</sup>	45 902	3,2%	3 827	79,2%
Media - Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	14 069	1,6%	1 903	94,5%
Ocean house - Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 623	0,4%	468	99,2%
Planet II - Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 277	0,5%	646	82,9%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,3%	325	99,7%
		<b>94 607</b>	<b>7,3%</b>	<b>8 725</b>	<b>85,4%</b>
<b>Wallonie</b>					
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,5%	617	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	280	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,2%	315	100,0%
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,6%	698	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,7%	940	100,0%
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	37 195	4,9%	6 416	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,3%	362	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,4%	567	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,3%	397	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%	252	100,0%
		<b>71 073</b>	<b>8,3%</b>	<b>10 845</b>	<b>100,0%</b>

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 53 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 2019.

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

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

6. Ikaros Business Park - Phase I (bâtiments 1-3, 2-4, 5-7 et 6-8).



IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO <sup>1</sup>	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION <sup>2</sup>	SURFACES LOCATIVES EN M <sup>2</sup>	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE <sup>3</sup>	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE <sup>4</sup> EN MILLIERS €	TALX D'OCCUPATION <sup>5</sup>
<b>Flandre</b>					
Antwerpen - Amca - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	5,9%	7 737	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 <sup>ème</sup> siècle/1985	17 763	2,8%	3 650	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676	0,2%	210	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,2%	219	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,3%	419	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,7%	967	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,3%	437	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,2%	313	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,3%	431	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,2%	308	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	0,9%	1 170	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,4%	481	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,5%	680	100,0%
Knokke-Heist - Majoar Vandammestraat 4	1979	3 979	0,4%	466	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,3%	1 699	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,7%	2 179	97,3%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%	293	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filiaertweg 41	1982	2 868	0,3%	413	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,4%	536	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,6%	850	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,7%	973	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,4%	476	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	1,1%	1 405	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,4%	543	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,7%	915	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	1,0%	1 245	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,2%	216	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	170	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,7%	956	100,0%
		<b>225 384</b>	<b>23,2%</b>	<b>30 355</b>	<b>99,8%</b>

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 53 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 2019.

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.



IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO <sup>1</sup>	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION <sup>2</sup>	SURFACES LOCATIVES EN M <sup>2</sup>	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE <sup>3</sup>	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE <sup>4</sup> EN MILLIERS €	TAUX D'OCCUPATION <sup>5</sup>
<b>Grand-Duché de Luxembourg</b>					
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	4,3%	4 870	98,8%
		<b>12 247</b>	<b>4,3%</b>	<b>4 870</b>	<b>98,8%</b>
<b>Immeubles disponibles à la location</b>		<b>755 389</b>	<b>100,0%</b>	<b>128 690</b>	<b>95,1%</b>
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	En cours de rénovation	7 200	-	35	-
Binche - Rue de la Régence 31	En cours de rénovation	2 480	-	-	-
Loi 44 - Rue de la loi 44 à 1000 Bruxelles	Fin de l'occupation mi-2021 Projet de redéveloppement en préparation	6 290	-	32	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	En cours de construction	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	-	-	-
<b>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</b>		<b>274 470</b>	<b>-</b>	<b>67</b>	<b>-</b>



« CE QUI REND LE PROJET ZIN UNIQUE, C'EST LE VASTE ÉCHANGE D'ÉNERGIE ENTRE LES DIFFÉRENTES FONCTIONS, ET L'EFFICACITÉ QUI EN RÉSULTE. »

**JORIS VANDERSTRAETEN – PROJECT MANAGER**

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 53 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 2019.  
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.



Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold



## 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 évalués par la Cellule Technique Environnement composée de 4 spécialistes en la matière.

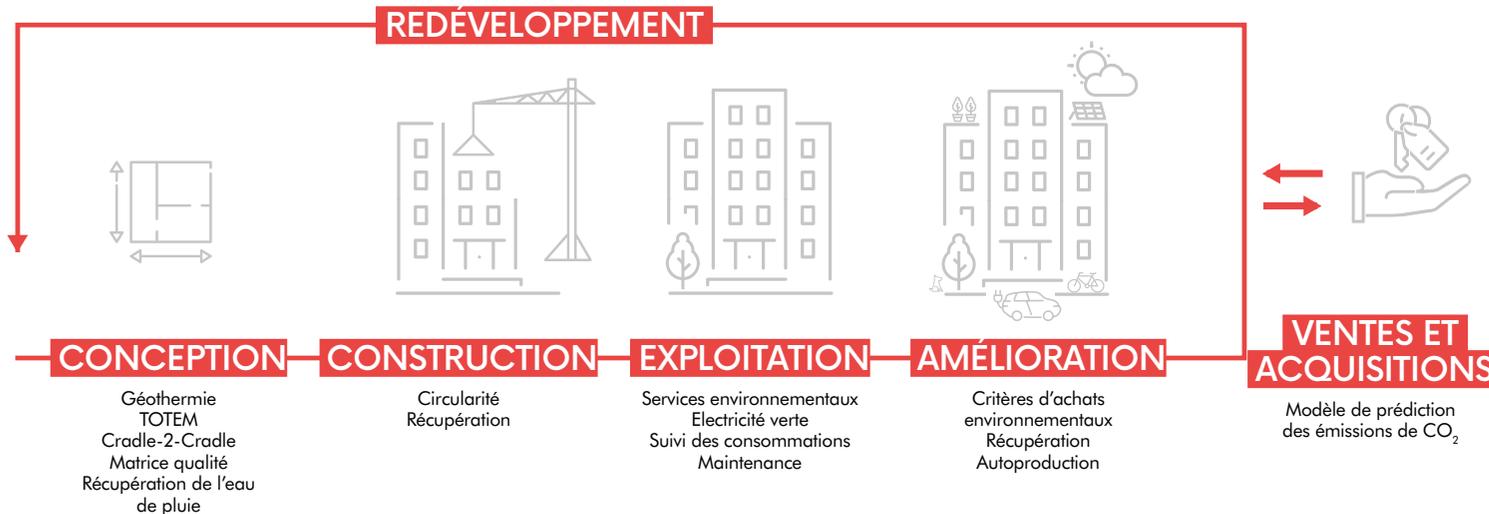
En collaboration avec les différents pôles immobiliers de Befimmo, ces derniers s'assurent que les standards de Befimmo issus d'une matrice de qualité développée en interne garantissent la performance environnementale attendue et minimisent l'impact environnemental dans ses choix et mode de construction.

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. Elle permet en outre de viser les objectifs ambitieux de réduction de l'impact environnemental que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030.



Fiche online « Utilisation des ressources »



« Facteurs de risques »



## Émissions de CO<sub>2</sub>e<sup>1</sup>

En 2017, Befimmo a revu ses objectifs environnementaux liés à l'énergie en partant de la transposition de la consommation énergétique en équivalent CO<sub>2</sub> pour l'ensemble de son portefeuille.

Sur base de la méthodologie proposée par la Science Based Targets Initiative (SBTi)<sup>2</sup>, 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 rénovations, d'améliorations et/ou de ventes d'actifs du portefeuille. D'une part, les objectifs de réduction des émissions spécifiques (CO<sub>2</sub>e par m<sup>2</sup>) permettent de fixer un standard de performance énergétique des immeubles du portefeuille. D'autre part, l'objectif d'une quantité absolue de « d'émissions de CO<sub>2</sub>e évités » permet de valoriser les améliorations énergétiques d'immeubles acquis et rénovés au fil du temps.

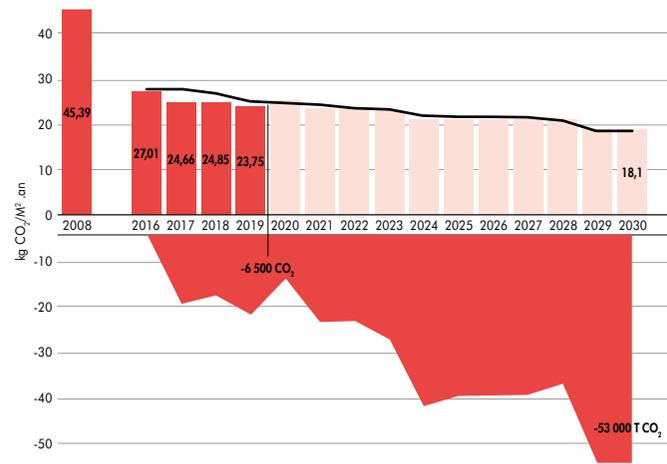
Le modèle de prédiction mis en place en 2017 et revu à l'occasion de chaque décision stratégique a permis de définir les objectifs suivants : à l'horizon 2030, Befimmo s'engage à atteindre un niveau moyen d'émissions de CO<sub>2</sub>e au m<sup>2</sup> de l'ensemble de son portefeuille égale à 18,1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, soit une réduction de 33% par rapport à 2016. Cela correspond à éviter un cumul d'émissions de 53.000 tCO<sub>2</sub>e, soit l'équivalent de 2,3 années des émissions de CO<sub>2</sub>e liées à la consommation énergétique du portefeuille (année de référence 2016).

Ces objectifs se déclinent en trois sous-objectifs :

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

En 2019, les efforts fournis ont permis une réduction des émissions spécifiques de CO<sub>2</sub>e liées à l'énergie de 12% par rapport à 2016. Cette réduction représente un volume de 6.500 tCO<sub>2</sub>e cumulé évité (depuis 2016). Ces résultats sont parfaitement en ligne avec les valeurs issues du modèle de prédiction.

### PERSPECTIVES À 2030



### RÉSULTATS 2019 ET PERSPECTIVES À 2030<sup>6</sup>

ANNÉE	2016 VALEUR DE RÉFÉRENCE	2019	OBJECTIF 2030
CO <sub>2</sub> e évité cumulé depuis 2016 (en tCO <sub>2</sub> e)	-	6 500	53 000
Émissions de CO <sub>2</sub> e spécifiques moyen (en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	27,01	23,75	-33%
a. liées au chauffage	14,44	12,83	-50%
b. liées aux consommations d'électricité d'installations maîtrisées	5,47	4,58	-17%
<i>Dont compensé</i>	5,42	4,55	
c. liées aux consommations d'électricité d'installations non-maîtrisées	7,11	6,60	-17%
<i>Dont compensé</i>	6,64	6,36	



Fiche online « Utilisation des ressources : eau / énergie / émissions de CO<sub>2</sub>e »

1. Voir méthodologie à l'Annexe VI 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<sub>2</sub>e.

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

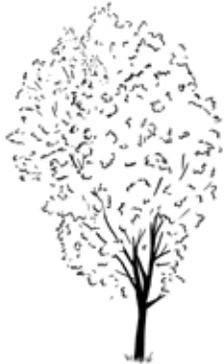
6. Le calcul des émissions spécifiques entre 2016 et 2019 est basé sur des données réelles non normalisées en fonction du climat. Le calcul des émissions spécifiques projetées de 2020 à 2030 est basé sur des émissions normalisées par rapport à l'année de référence.



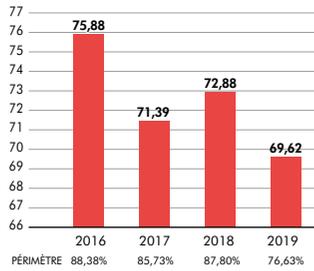
## Consommation d'énergie - autoproduction<sup>1</sup> - énergie renouvelable

La performance énergétique des immeubles joue un rôle très important pour atteindre les objectifs ambitieux de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030.

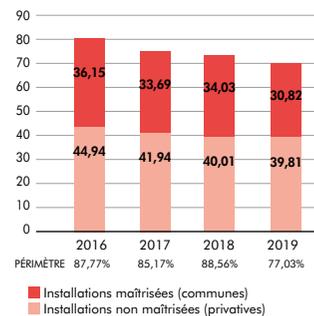
Poursuivre les démarches de réduction des consommations énergétiques des bâtiments en exploitation en veillant à leur bonne conduite et au confort des occupants reste une priorité pour Befimmo. Développer ou redévelopper et mettre sur le marché de nouveaux immeubles hautement performants constitue une action essentielle et indispensable sans laquelle Befimmo ne peut atteindre les objectifs de réduction qu'elle s'est fixée. Les équipes travaillent la main dans la main pour relever ces défis.



CONSOMMATION SPÉCIFIQUE DIRECTE D'ÉNERGIE (KWH/M<sup>2</sup>)



CONSOMMATION SPÉCIFIQUE INDIRECTE D'ÉNERGIE (KWH/M<sup>2</sup>)



En ce qui concerne les consommations spécifiques d'énergie directes et indirectes on observe respectivement une réduction de presque 4% et 10% en 2019 par rapport à 2018.

Ces dernières sont d'une part justifiées par les investissements continus réalisés pour améliorer et optimiser le fonctionnement des installations techniques existantes mais surtout liées à la stratégie de rajeunissement du portefeuille de Befimmo. D'ici à l'horizon 2024, plus ou moins 50% de la surface du portefeuille à Bruxelles aura moins de 5 ans! Les anciens immeubles, moins performants malgré les améliorations apportées par le passé seront progressivement rénovés et remplacés, à terme, par des bâtiments plus performants que ce qu'impose la législation. De cette manière Befimmo anticipe et s'aligne sur la vision politique Européenne en matière de construction durable.

Le modèle de prédiction développé par Befimmo permet aujourd'hui de confirmer l'objectif de diminution de 50% des émissions liées à l'énergie directe et de 17% des émissions liées aux consommations d'électricité d'installations communes d'ici à 2030. L'atteinte de ces objectifs 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 et/ou des pompes à chaleur. Il suppose également une augmentation de l'autoproduction d'énergie renouvelable.

Les travaux de construction en cours des projets Quatour et ZIN dans l'espace Nord à Bruxelles intègrent le principe de la géothermie. Ils visent à concevoir des immeubles de bureaux innovants, durables, 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<sub>2</sub>e 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 a initié en 2019 une étude sur le potentiel et la faisabilité de développer de nouveaux projets basés sur le principe de la géothermie dans son portefeuille existant. Lors de chaque projet de rénovation le recours à la géothermie est donc évalué.

Par ailleurs, consciente de l'impact que les dérèglements climatiques annoncés pourraient avoir sur les consommations nécessaires pour assurer le confort de ses locataires, Befimmo étudie également toutes les mesures architecturales et techniques pour limiter les risques de surchauffe diminuant ainsi la nécessité d'utilisation de machines de froid, fut-ce-telles hautement performantes.

Befimmo souhaite également limiter ses émissions de CO<sub>2</sub>e, 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 mise à jour de l'étude du potentiel photovoltaïque du portefeuille réalisée en 2017 a été initiée en 2019.

L'ensemble des sites identifiés au cours de cette année 2019 et à haut potentiel d'installation ou d'extension ont été équipés de nouvelles installations d'autoproduction. Ces travaux relatifs à deux immeubles situés à Bruxelles représentent une surface supplémentaire de ±650 m<sup>2</sup> de panneaux solaires qui s'est ajoutée aux 3.854 m<sup>2</sup> de panneaux déjà installés.

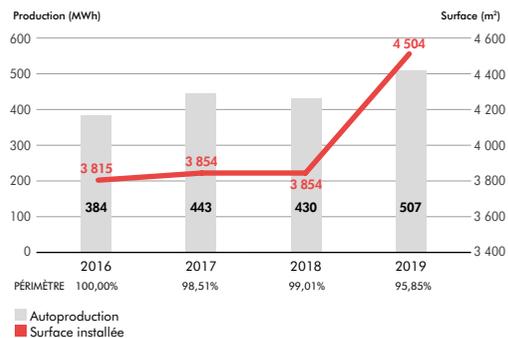
L'autoproduction de l'ensemble de ces installations a permis de couvrir fin 2019 les besoins en électricité équivalant à la consommation annuelle de 150 ménages<sup>1</sup>.

Par ailleurs de nouveaux sites d'installation ont été identifiés et feront l'objet en 2020 d'études de faisabilités détaillées.

1. 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<sub>2</sub>e 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<sub>2</sub>e 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. En 2019, 98% des surfaces du portefeuille étaient couvertes par un tel contrat de fourniture.

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 est désormais appliquée systématiquement à l'occasion de changement d'occupant. En 2019 cette approche a concerné une dizaine de compteurs.

Cette démarche positive sera reconduite en 2020 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. En tant que propriétaire responsable d'un important portefeuille d'immeubles, elle estime de son devoir d'être très attentive à la bonne gestion et préservation de cette ressource.

Elle prête donc une attention particulière pour 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 conformément aux standards internes repris dans sa matrice de qualité. Cette dernière intègre notamment les directives prévues par la certification BREEAM que Befimmo applique à ses projets.

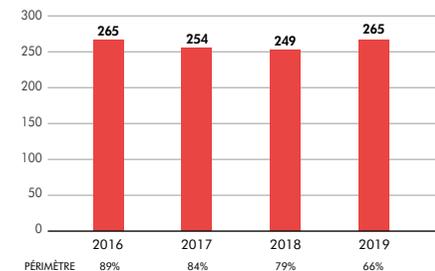
Les consommations spécifiques (litres/m<sup>2</sup>) de 2019 sont en hausse de 6% par rapport à 2018 et retrouvent un niveau équivalent à celui de 2016, passant de 249 l/m<sup>2</sup> à 265 l/m<sup>2</sup>. Cette différence s'explique en partie par l'augmentation du nombre de surfaces offrant de la restauration dans le portefeuille.

Befimmo maintient cependant comme objectif de réduire la consommation spécifique 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 à une utilisation rationnelle de l'eau. Le cas échéant elle étudiera l'intérêt de mettre en place une segmentation pour distinguer les surfaces de bureau des autres activités consommatrices d'eau dans son portefeuille.

Par ailleurs une comptabilité détaillée, la gestion du système de télémonitoring (installé suivant les possibilités) et un suivi permanent au moyen de systèmes d'alertes en vue d'une optimisation des consommations et une limitation de l'impact des fuites sont assurés par le Green Adviser de Befimmo.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques d'eau du portefeuille sont publiés sur le site internet de Befimmo<sup>1</sup>.

## CONSOMMATION D'EAU (LITRES/M<sup>2</sup>)<sup>2</sup>



1. <http://www.befimmo.be/fr/rse/enjeux-et-axes-strategiques>.

2. Hors données d'un centre fitness situé dans un immeuble du portefeuille.



## Durabilité et économie circulaire

A toutes les étapes de son cycle de vie, l'immeuble génère des flux importants de matériaux.

La stratégie en termes d'utilisation des ressources mise en place par Befimmo vise à réduire l'impact environnemental de ces différents flux en intégrant les principes du bâtiment durable et de l'économie circulaire à chaque phase du cycle de vie d'un immeuble.

En pratique, ces principes ont été intégrés dans une charte d'achats responsables et une matrice qualité. Cette matrice est le fruit d'une collaboration continue entre les différents pôles immobiliers de Befimmo (Commercial Management, Environmental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development) et reprend les exigences techniques minimales de Befimmo applicables à tous les projets de rénovation ou de construction, ainsi qu'aux actifs en exploitation. Pour la plupart, ces exigences vont au-delà des normes et réglementations en vigueur ; on y trouve, entre autres, l'obligation de réaliser un inventaire pour le réemploi, d'envisager le désassemblage et la déconstruction future dès la conception, d'envisager l'utilisation de matériaux de récupération et/ou disposant d'une certification environnementale et d'utiliser l'outil TOTEM<sup>1</sup>.

Cet outil développé par les pouvoirs publics permet, pour les chantiers importants, d'estimer et de comparer l'impact sociétal global de différents scénarios de construction ou rénovation.

### Déchets de chantier

Depuis plusieurs années, Befimmo réalise le suivi des déchets de chantier (quantité et type de traitement) pour en assurer la traçabilité, comme le détaille le tableau ci-après.

Si depuis quelques années des efforts conséquents ont été réalisés en termes de recyclage<sup>2</sup> à présent Befimmo veut s'atteler à limiter les flux de déchets, notamment :

- en considérant systématiquement la réutilisation de la structure d'un bâtiment à redévelopper et le réemploi, dans le projet, d'un maximum d'éléments ;
- en valorisant la part la plus importante possible des matériaux qui ne peuvent être conservés dans le projet dans des filières de réemploi.

Ainsi, le projet de rénovation des tours WTC 1 et 2 - désormais dénommé ZIN -, à Bruxelles, dans le Quartier Nord, prévoit de conserver 65% du bâti existant.

En 2019, ce sont plus de 900 tonnes qui ont été évacuées vers la filière de réemploi lors de la phase de déconstruction.

Befimmo établit également 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.

### DÉCHETS DE CHANTIER (EN TONNES)

	2019		2018		2017		2016	
Total	91 935	100%	52 574	100%	9 591	100%	1 641	100%
Dont recyclés	74 548	81,1%	52 076	99,1%	9 201	96,0%	1 554	94,8%
Dont réutilisés	925	1,0%	41	0,1%	17	0,2%	36	2,2%
Dont compostés	1	0,0%	-	0,0%	2	0,0%	-	0,0%
Dont incinérés	672	0,7%	420	0,8%	353	3,6%	45	2,8%
Dont enfouis ou mis en décharge	15 791	17,2%	38	0,1%	18	0,2%	4	0,3%

1. [www.totem-building.be](http://www.totem-building.be)

2. En 2019, la diminution du taux global de recyclage et l'augmentation de la part mise en décharge ou en centre d'enfouissement est due en grande partie à l'excavation des terres d'un chantier exceptionnel et aux mesures prises pour dépolluer le sol.



## Bâtiment ZIN : exemple de circularité

Dans le cadre du projet de redéveloppement ZIN, une attention particulière a été portée 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)<sup>1</sup>.

En 2019, dans le cadre de la phase de curage des tours WTC 1 et 2, un travail important a été réalisé pour trouver des repreneurs pour un maximum de matériaux à évacuer. Les matériaux qui seront réemployés dans le projet futur ont été stockés dans un espace proche du chantier et différentes filières de récupération ont pu être activées pour les matériaux restants.

A titre d'exemples :

- 120 mètres de chemins de câbles, 60 armatures d'éclairage TL, 120 cloisons (panneaux de bois et isolation) et 10 portes coupe-feu ont été repris par une école bruxelloise pour un projet de construction ;
- 46 tonnes de panneaux de bois seront réutilisées par une entreprise spécialisée dans la construction de mobilier avec des matériaux récupérés ;

- 209 tonnes de dalles de faux plancher ont été reprises pour une réutilisation dans un autre bâtiment ;
- 32 tonnes de dalles de sol silex ont été récupérées par une entreprise générale de construction pour l'un de ses projets ;
- 600 luminaires ont été repris par un fabricant pour être reconditionnés et remis sur le marché.

En parallèle, dans le cadre de son axe stratégique « Exemplarité », Befimmo a poursuivi les démarches entreprises pour stimuler et informer les fournisseurs potentiels du futur bâtiment et pour convaincre ceux qui ne l'étaient pas encore, d'envisager la certification environnementale de leurs produits. Ces démarches ont déjà abouti en 2019 à la certification Cradle to Cradle (C2C)<sup>1</sup> d'un acteur important du secteur du béton préfabriqué et seront poursuivies en 2020.

## Gestion des déchets d'immeubles en exploitation

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

Après une chute importante en 2018, le taux de recyclage des déchets des immeubles en exploitation s'est nettement amélioré de 47,6% en 2018 à 61,1% en 2019. L'évolution positive du taux de recyclage confirme la pertinence du contrat de gestion des déchets qui inclut une sensibilisation des utilisateurs au tri des déchets. Ce contrat couvre actuellement 45% de la surface du portefeuille.

## DÉCHETS D'EXPLOITATION (EN TONNES)

	2019		2018		2017		2016	
Total	1 642	100%	2 188	100%	2 347	100%	1 644	100%
Dont recyclés	1 004	61,1%	1 045	47,8%	1358	58,1%	873	53,1%
Dont réutilisés	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Dont compostés	1	0,1%	-	0,0%	-	0,0%	5	0,3%
Dont incinérés	636	38,7%	1143	52,2%	989	42,1%	767	46,6%
Dont enfouis ou mis en décharge	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%



ZIN - Bruxelles quartier Nord

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.



## Certification 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 les 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 2019. Ces derniers ont mené à la mise en place de mesures d'améliorations du SME essentiellement axées sur un renforcement de l'implication des membres de l'équipe à tous les niveaux.

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 Environmental Assessment Method (BRE).

Compte tenu de l'évolution de sa stratégie en lien direct avec les attentes de ses parties prenantes Befimmo a évalué en 2019 plusieurs autres certifications intéressantes. Son intention pour 2020 sera de tester celles-ci sur plusieurs projets qu'elle a l'intention de redévelopper.

## Niveau de certification BREEAM du portefeuille<sup>1</sup>

### IMMEUBLES EN TRAVAUX

RATING	DESIGN		POST CONSTRUCTION	
	SURFACE	#IMMEUBLES	SURFACE	#IMMEUBLES
Outstanding	72 725	2		
Excellent	95 413	6	47 736	3
Very Good	15 204	4	56 381	6
Good	7 749	3	4 623	1
<b>Total</b>	<b>191 091</b>	<b>15</b>	<b>108 740</b>	<b>10</b>

### IMMEUBLES EN EXPLOITATION

RATING	IN-USE ASSET		IN-USE MANAGEMENT	
	SURFACE	#IMMEUBLES	SURFACE	#IMMEUBLES
Very Good	26 586	6	85 859	3
Good	447 505	56	52 722	3
Pass	10 108	1	298 290	48
Acceptable	0	0	22 524	6
Non certifié	416 913	49	441 717	52
<b>Total</b>	<b>901 112</b>	<b>112</b>	<b>901 112</b>	<b>112</b>

« CE QUI REND LE PROJET ZIN UNIQUE ET INNOVANT C'EST LE MÉLANGE HORIZONTAL DES FONCTIONS ET L'AMBITION DE MAINTENIR UNE VIE ET UNE ANIMATION CONTINUE POUR REDYNAMISER UN QUARTIER MONOFONCTIONNEL. OSER CE PARI FORT ET ÊTRE UN DES PREMIERS À PARTICIPER AU CHANGEMENT D'IMAGE D'UN QUARTIER EST EXTRÊMEMENT VALORISANT ET MOTIVANT. »



FRÉDÉRIC TOURNÉ –  
HEAD OF ENVIRONMENTAL MANAGEMENT



Fiche online « Certification & Conformité environnementale »



« Glossaire »

1. 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 2019.

### 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 2019 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. Conformément à la requête de Befimmo, Cushman and Wakefield est également chargé d'établir la Juste Valeur du Droit d'utilisation résultant des contrats de location dans lesquels Befimmo et/ou Silversquare est engagé en sa qualité de preneur. Cette demande résulte de la publication par l'International Accounting Standards Board (IASB) de la norme IFRS 16, entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, qui exige du preneur de comptabiliser au bilan un Droit d'utilisation et une Obligation locative sur les actifs loués. La dite Juste Valeur, telle qu'elle s'entend dans le cadre de l'IFRS 16, est obtenue par l'actualisation des flux de loyer restant jusqu'à échéance

du contrat, tenant compte des gratuités, avantages et autres corrections. Au 31 décembre 2019, la Juste Valeur cumulée du Droit d'utilisation s'établit à 24.044.390 €. La juste valeur du droit d'usage des terrains s'établit à 2.187.029 €.

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<sup>2</sup>.

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

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

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



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

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

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

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2019 s'élève à

2.858.594.000 € (DEUX MILLIARDS HUIT CENT CINQUANTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT NONANTE-QUATRE 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 2019 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à 2.788.590.870 € (DEUX MILLIARDS SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLIONS CINQ CENT NONANTE MILLE HUIT CENT SEPTANTE 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 5,35% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 5,64% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,36%.

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

Bruxelles, le 29 janvier 2020.

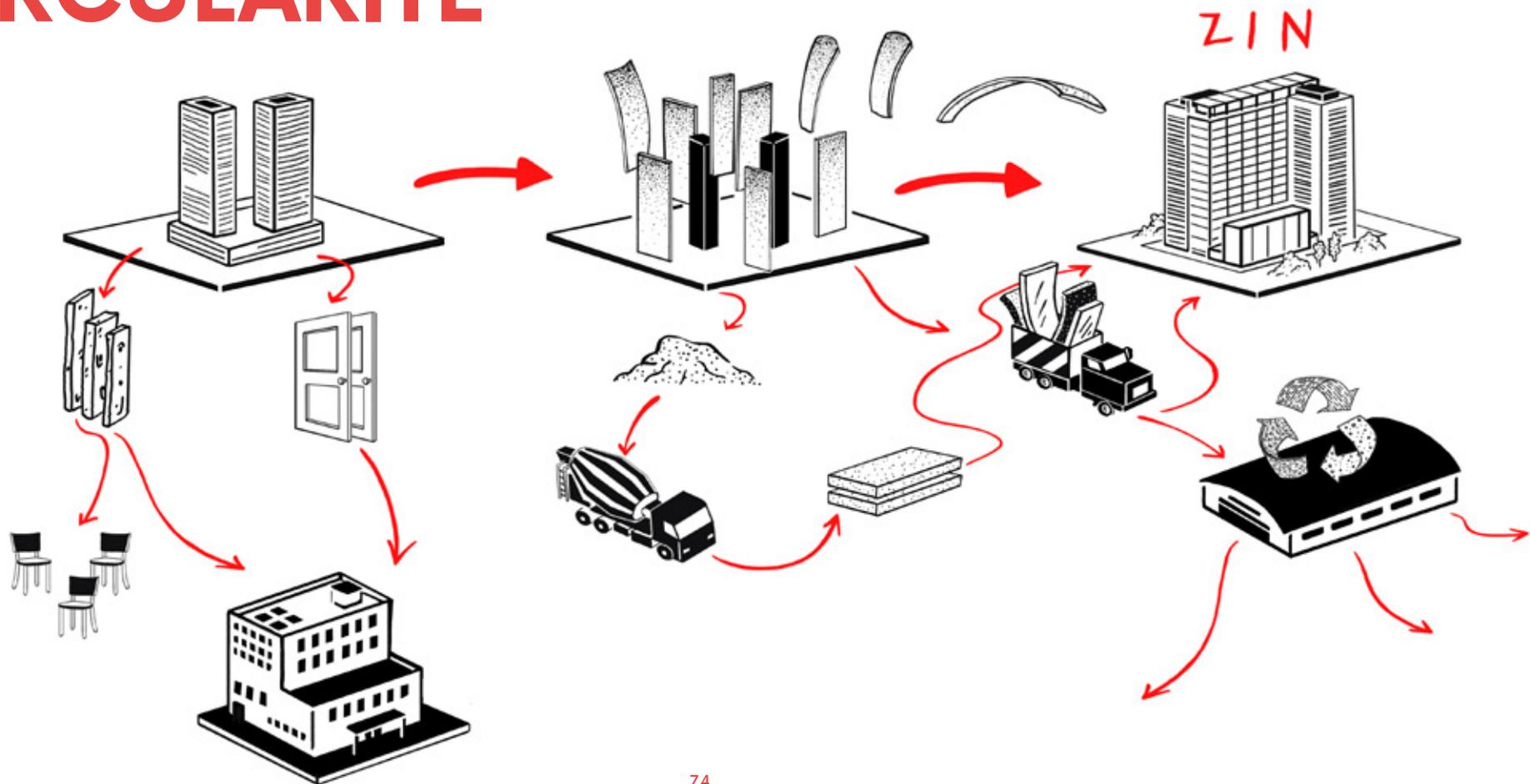
R.P. Scrivener FRICS  
Head of Valuation and Consulting  
Pour Jones Lang LaSalle

BUREAUX	JUSTE VALEUR EN MILLIONS €	EN %
Immeubles disponibles à la location	2 394,5	85,9%
Bruxelles CBD et assimilé	1 346,1	48,3%
Bruxelles décentralisé	83,2	3,0%
Bruxelles périphérie	121,1	4,3%
Wallonie	230,6	8,3%
Flandre	474,9	17,0%
Luxembourg ville	138,6	5,0%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	394,1	14,1%
<b>Total des immeubles</b>	<b>2 788,6</b>	<b>100,0%</b>
Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux (IFRS 16) <sup>1</sup>	24,0	
Droit d'usage des terrains (IFRS 16) <sup>1</sup>	2,2	
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>26,2</b>	
<b>Total</b>	<b>2 814,8</b>	



1. Une dette liée à ces droits d'usage a été comptabilisée au passif du bilan.

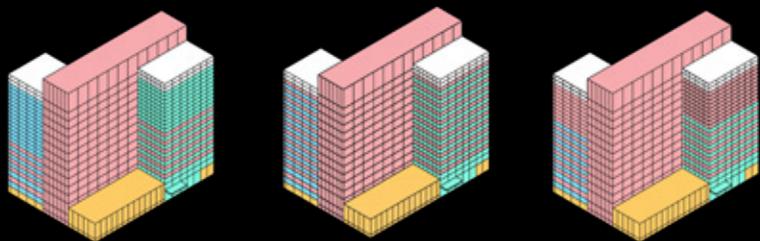
# CIRCULARITÉ



# UNE CONSTRUCTION DURABLE ET MODULABLE

La circularité est un des éléments essentiels de ZIN. D'une part, il s'agit de réduire la quantité de déchets en conservant au maximum le bâtiment existant (étages souterrains, fondations et noyaux de circulation) et en donnant une nouvelle vie aux éléments non réutilisés sur place (réutilisation ailleurs ou recyclage). D'autre part, les matériaux nouveaux utilisés dans la construction sont durables et présentent de faibles niveaux polluants.

Mais la circularité, c'est aussi une conception même du bâtiment sur plusieurs cycles de vie, avec une flexibilité sur le long terme permettant de répondre à de nouveaux besoins futurs. La structure de base de l'immeuble est conçue pour rester identique mais, à l'exception des planchers structurels et de la façade, tous les composants pourront être facilement démontés pour que les espaces s'adaptent à de nouvelles fonctions.



- Bureaux
- Appartements
- Hôtel



PRÈS DE  
**65 %**  
DU BÂTI EXISTANT  
EST CONSERVÉ

**+95 %**  
DES MATÉRIAUX ET  
ÉQUIPEMENTS EXISTANTS  
SONT CONSERVÉS,  
RÉ-UTILISÉS OU RÉCYCLÉS





# Rapport financier

---

RÉSULTATS FINANCIERS	77
STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE	81
AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)	83

---





## RÉSULTATS FINANCIERS

### CHIFFRES CLÉS

CONSOLIDÉS	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions émises	28 445 971	25 579 214
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 052 443	25 579 214
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	25 676 219	25 579 214
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 603,9	1 443,2
Valeur intrinsèque (en € par action)	59,29	56,42
EPRA NAV <sup>1</sup> (en € par action)	60,80	57,02
EPRA NNNNAV <sup>1</sup> (en € par action)	58,54	55,93
Résultat net (en € par action)	6,95	3,24
EPRA earnings (en € par action)	3,29	3,68
Coût moyen (annualisé) de financement <sup>2</sup> (en %)	2,0	2,0
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,4	4,8
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	42,7%	45,8%
Loan-to-value <sup>3</sup> (en %)	39,0%	43,6%
Return sur fonds propres <sup>4</sup> (en € par action)	6,47	3,24
Return sur fonds propres <sup>4</sup> (en %)	11,6%	5,8%
<b>ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Résultat net (en € par action)	7,03	3,24
EPRA earnings (en € par action)	3,26	3,68
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>5</sup> (en %)	4,7%	2,4%

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

	EN € PAR ACTION	EN MILLIONS €	NOMBRE D'ACTIONNON DÉTENUES PAR LE GROUPE
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2018 (part du groupe)</b>	<b>56,42</b>	<b>1 443,2</b>	<b>25 579 214</b>
Solde de dividende de l'exercice 2018		-22,0	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		-1,6	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		- 7,0	
Placement privé de 1.266.300 actions propres <sup>6</sup>		67,9	
Acompte sur dividende de l'exercice 2019 net d'augmentation de capital <sup>6</sup>		- 55,1	
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2019		178,5	
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2019 (part du groupe)</b>	<b>59,29</b>	<b>1 603,9</b>	<b>27 052 443</b>

### EPRA NAV ET NNNNAV

	31.12.2019	31.12.2018
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	60,80	57,02
EPRA NNNNAV (en € par action) (part du groupe)	58,54	55,93

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

2. Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

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

5. Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».

6. Montants nets des frais liés aux transactions.



## BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

EN MILLIONS €	31.12.2019	31.12.2018
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 814,8	2 655,3
Autres actifs	97,4	79,8
<b>Total actifs</b>	<b>2 912,3</b>	<b>2 735,1</b>
Capitaux propres	1 603,9	1 443,2
Dettes financières	1 134,7	1 178,5
non courant	637,6	735,5
courant <sup>1</sup>	497,2	443,0
Autres dettes	173,6	113,4
<b>Total capitaux propres &amp; passifs</b>	<b>2 912,3</b>	<b>2 735,1</b>
LTV	39,0%	43,6%

## Commentaire sur le bilan

Au 31 décembre 2019, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 96,7% 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 des goodwill constatés lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 et Silversquare en 2019 (23,6 millions €), d'instruments de couverture (20,0 millions €) et de créances commerciales (31,5 millions €).

Les sources de financement sont constituées, à hauteur de 55,1%, de fonds propres.

Les dettes financières non courantes correspondent pour 201,4 millions € à des dettes bancaires, 406,9 millions € à un ensemble de placements privés européens et de dettes financières IFRS 16 pour 25,8 millions €. Les dettes financières courantes sont principalement constituées de 80,1 millions € (dette libellé en USD, à sa juste valeur, et converti en EUR), d'un placement privé réalisé aux États-Unis d'Amérique (USPP) et de billets de trésorerie à court terme (pour 352,0 millions €), pour lesquels la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an pour en assurer le back-up.

Les autres dettes sont principalement constituées d'instruments de couvertures (46,5 millions €), de dettes commerciales et autres dettes courantes (85,6 millions € ; fournisseurs, acomptes reçus et précomptes et taxes) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 22,4 millions €).



Central Gate - Bruxelles Centre

1. 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.



## Événements modifiant le périmètre

Le périmètre de l'opérateur immobilier a été modifié durant l'exercice 2019 principalement suite à la sortie de l'immeuble « Pavilion » du portefeuille.

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par le placement de 1.266.300 actions propres en décembre 2019, et les 206.929 nouvelles actions émises dans le cadre du dividende optionnel de décembre 2019.

## Commentaires sur les résultats de l'activité opérateur immobilier

Les données ci-après sont présentées au niveau de l'activité opérateur immobilier. Rappelant que Befimmo ne consolidait pas l'activité coworking avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, ces données sont strictement comparables aux données consolidées présentées au 31 décembre 2018.

### COMPTE DE RÉSULTATS SYNTHÉTIQUE DE L'ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
Résultat locatif net	134 786	143 566
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	133 604	143 119
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 182	447
Charges immobilières nettes <sup>1</sup>	-14 347	-13 588
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>120 440</b>	<b>129 978</b>
Frais généraux	-14 559	-14 282
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 177	- 447
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>104 703</b>	<b>115 249</b>
<b>Marge opérationnelle<sup>1</sup></b>	<b>77,7%</b>	<b>80,3%</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 961	343
<b>Résultat immobilier net<sup>1</sup></b>	<b>117 664</b>	<b>115 592</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) <sup>1</sup>	-22 801	-20 545
Impôts des sociétés	- 741	- 566
Impôts différés	- 472	- 219
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers<sup>1</sup></b>	<b>93 650</b>	<b>94 263</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	109 882	-5 514
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-22 921	-5 901
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>	<b>86 961</b>	<b>-11 415</b>
Résultat net	180 611	82 628
EPRA earnings	83 605	94 139
<b>Résultat net (en € par action)</b>	<b>7,03</b>	<b>3,24</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>3,26</b>	<b>3,68</b>

« UN PROJET COMPLEXE ET INNOVANT TEL QUE LE ZIN IMPLIQUE LE DÉFI DE CONCILIER LES INTÉRÊTS ET LES ATTENTES PARFOIS PARALLÈLES, PARFOIS CONTRADICTOIRES DES DIFFÉRENTS PARTIES PRENANTES, ALLANT DU GOUVERNEMENT FLAMAND EN TANT QU'UTILISATEUR FINAL DES BUREAUX, AUX HABITANTS DU QUARTIER NORD EN TRANSITION, EN PASSANT PAR LES ADMINISTRATIONS ET LES ACTIONNAIRES DE BEFIMMO. GRÂCE À UNE COMMUNICATION EXTERNE CLAIRE ET TRANSPARENTE, COMBINÉE À UN ESPRIT OUVERT ET À UNE VOLONTÉ D'ÉCOUTE, NOUS AVONS ESSAYÉ DE CRÉER LE PLUS DE SOUTIEN POSSIBLE POUR LE PROJET ZIN. IL EST IMPOSSIBLE DE METTRE TOUS LES ACTEURS SUR LA MÊME LONGUEUR D'ONDE, MAIS GRÂCE À UNE COOPÉRATION OUVERTE ET CONSTRUCTIVE, LE PROJET ZIN PEUT COMPTER SUR UN LARGE SOUTIEN, BEFIMMO RESTANT FIDÈLE À SA VISION ET À SES VALEURS FONDAMENTALES. »

**NASTASSJA VAN GUCHT -  
LEGAL COUNSEL**



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



## Analyse des résultats de l'activité opérateur immobilier

Le **Résultat locatif net « like for like »** est en augmentation de 4,0% résultant d'un effet combiné de nouvelles locations et d'indexation. Suite à la fin du bail de l'immeuble WTC 2, le résultat locatif net total est en diminution de 6,1% par rapport à la même période de l'année passée. La diminution du résultat locatif net est partiellement atténuée par des indemnités de fin de bail enregistrées en 2019 (plus élevées qu'en 2018).

Les **Charges immobilières nettes** passent de 13,6 millions € à 14,4 millions €. Befimmo bénéficiait en effet d'un différentiel positif entre « charges forfaitaires » payées par le preneur et « charges réelles » assumées par le bailleur sur le bail de l'immeuble WTC 2 qui s'est terminé fin décembre 2018.

L'**EPRA like-for-like net rental growth** s'établit à 4,7% au 31 décembre 2019.

Les **Frais généraux** s'établissent à 14,6 millions € par rapport à 14,3 millions € en 2018. Cette évolution s'explique principalement par un renforcement des équipes et des missions d'accompagnement dans le cadre de la digitalisation des activités.

Le **Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 104,7 millions € à fin décembre (-9,2%).

Le **Résultat immobilier net** s'établit à 117,7 millions €, en augmentation de 1,8%, résultant de l'effet de la cession de l'immeuble « Pavilion ».

Le **Résultat financier** (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -22,8 millions €. La hausse des charges financières, liée principalement à l'augmentation du volume moyen de l'endettement de 1,5%, est limitée par une bonne maîtrise du coût moyen (annualisé) de financement qui s'établit à 2,0% (stable par rapport à l'exercice 2018). La hausse des charges financières s'explique principalement par une charge exceptionnelle (2,7 millions €) liée au dénouement d'une cession de créance à taux fixe sur l'immeuble « Pavilion » cédé en mai 2019. Ce financement a été restructuré à un taux fixe en ligne avec les conditions de marché.

Le **Résultat net** est en très forte augmentation. Il s'établit à 180,6 millions € par rapport à 82,8 millions € grâce à (i) la plus-value réalisée sur la cession de l'immeuble Pavilion (10,0 millions €, 0,39 € par action) et à (ii) la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (110 millions €, soit 4,0%), en partie compensées par la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers (-22,9 millions €) reflétant la poursuite de la baisse des taux d'intérêts.

L'**EPRA earnings** s'établit à 83,6 millions € par rapport à 94,1 millions € l'an passé. Le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période passe de 25.579.214 fin 2018 à 25.676.219 fin 2019. L'**EPRA earnings** par action qui s'établit à 3,26 € fin 2019 par rapport à 3,68 € fin 2018. Le résultat net par action quant à lui s'établit à 7,03 €, en augmentation importante par rapport à l'an passé (3,24 € par action).

## Commentaire sur les résultats liés à l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 7,4 millions € sur l'exercice. La contribution de l'activité coworking à l'EPRA earnings consolidé s'élève de 0,03 € par action<sup>1</sup>.

## Commentaire sur les résultats consolidés

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 141,9 millions €, en légère diminution par rapport à l'an passé. Le résultat net (part du groupe) s'établit à 178,5 millions €, en augmentation de 95,6 millions € par rapport au 31 décembre 2018, suite principalement à la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement. L'EPRA earnings consolidé s'établit à 3,29 € par action contre 3,68 € au 31 décembre 2018.



Silversquare - Zaventem

1. En éliminant l'effet de l'application de la norme IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, l'EPRA earnings serait de -0,01 € par action.



## 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.

### Principales caractéristiques de la structure financière

- Financements confirmés pour un montant total de 1.421 millions € (dont 66,6% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.090 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.
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 95,4% du total de la dette.
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,0%, stable par rapport à l'exercice 2018.
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,4 années (par rapport à 4,8 années au 31 décembre 2018).
- Ratio d'endettement de 42,7%<sup>1</sup> (par rapport à 45,8% au 31 décembre 2018).
- Ratio LTV de 39,0%<sup>2</sup> (par rapport à 43,6% au 31 décembre 2018).
- Ratio de couverture<sup>3</sup> de 102,3% (par rapport à 92,7% au 31 décembre 2018).

### Financements réalisés au cours de l'exercice

#### Placement privé de 1.266.300 actions propres

En décembre 2019, Befimmo a procédé avec succès à un placement privé de 1.266.300 actions propres (4,5% des actions émises) au prix de 54,5 € par action.

Cette opération a permis à Befimmo de lever un montant de 69 millions €. Les fonds levés nets serviront à renforcer sa stratégie d'investissement dans des bureaux de qualité en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que de poursuivre le développement de son réseau d'environnements de travail flexibles. L'opération a également renforcé le bilan de la Société, car le ratio a LTV subit une diminution immédiate de -2,5%<sup>4</sup> (en termes absolus).

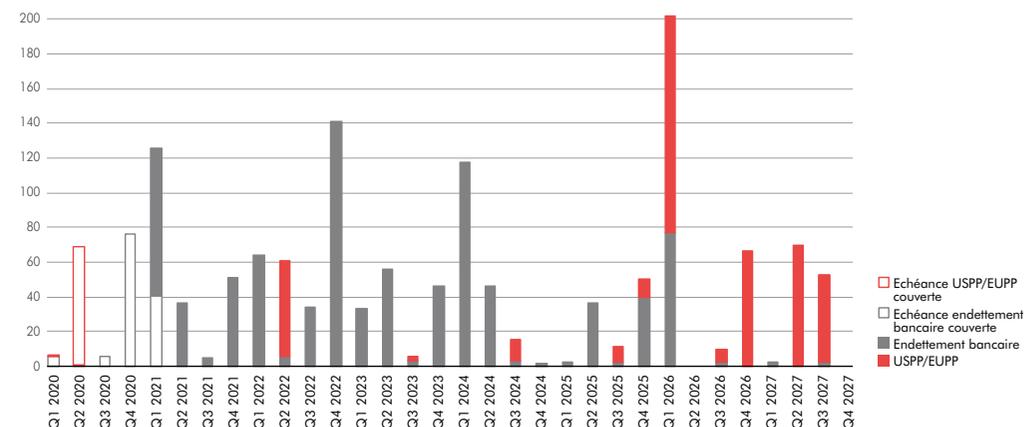
#### Autres financements

- Substitution d'une cession de créances à taux fixe sur l'immeuble « Pavilion », cédé en mai 2019, par une cession de créances sur l'immeuble « Wiertz ». Ce financement restructuré a été réalisé à un taux fixe en ligne avec les conditions de marché.
- Prolongation d'un financement bilatéral de 62,5 millions € pour une année complémentaire (2024).
- Placement privé obligataire européen à taux fixe sur 8 ans pour un notional de 50 millions €.
- Conclusion d'un financement bilatéral de 40 millions € dont un financement à taux fixe de 15 millions € et un revolving credit facility de 25 millions €.

- Depuis le 31 décembre 2019, Befimmo a renouvelé un financement de 75 millions € pour une nouvelle durée de 6 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au 31 décembre 2020.

#### ÉCHÉANCES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS PAR TRIMESTRE (EN MILLIONS €)



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

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

3. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notional des IRS et CAP)/dette totale. Ce ratio prend en compte des instruments de couverture optionnels de type CAP dont la maturité est proche (juillet 2020) et qui sont devenus hors marché suite à la baisse des taux d'intérêt (soit, deux positions de CAP pour un montant notional total de 55 millions € à des taux d'intérêt de couverture de 0,50 % et 0,85 %). Hors ces instruments, le ratio de couverture s'établirait à 97,2 %.

4. Calcul basé sur un ratio LTV de 39,5% au 30 septembre 2019.

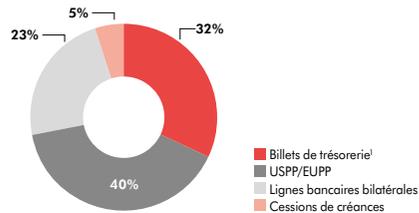


## Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 12 septembre 2019, 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 2019, pour des émissions à court terme à concurrence de 352 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 101,3 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.

### RÉPARTITION DE L'ENDETTEMENT



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 et de COLLAR<sup>2</sup>, 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.

Befimmo a prolongé la durée maximale de sa politique de couverture qui s'étend jusqu'à 20 ans.

Opérations réalisées :

- mise en place d'un nouvel IRS payeur de 50 millions € pour une durée de 10 années ;
- mise en place de deux IRS payeurs pour un montant notionnel total de 50 millions € pour une durée totale de 18 ans à partir de janvier 2020 ;
- restructuration d'un IRS pour un notionnel de 25 millions € (prolongation de la période de couverture).
- depuis le 31 décembre 2019, mise en place d'un IRS de 25 millions € à partir de janvier 2022 jusqu'en janvier 2040.

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 102,3%<sup>3</sup> au 31 décembre 2019. Le ratio de couverture reste supérieur à 70% jusqu'au deuxième trimestre de 2022 inclus et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2025 inclus.

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

MOYENNE ANNUELLE		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	> 2039
CAP	Notionnel (en millions €)	47	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	> 0
	Taux moyen	0,9%	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	> 0,0%
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	> 0
	Taux moyen	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	> 0,0%
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	1 109	1 072	1 058	1 000	933	856	716	520	227	125	100	100	> 37
	Taux moyen <sup>4</sup>	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	> 0,7%

1. Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

2. La souscription de COLLAR permet de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

3. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Ce ratio prend en compte des instruments de couverture optionnels de type CAP dont la maturité est proche (juillet 2020) et qui sont devenus hors marché suite à la baisse des taux d'intérêt (soit, deux positions de CAP pour un montant notionnel total de 55 millions € à des taux d'intérêt de couverture de 0,50% et 0,85%). Hors ces instruments, le ratio de couverture s'établirait à 97,2%.

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



Tour Paradis - Liège

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 197.758.905,1 €.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2018 de 155.332.535,6 €, du résultat net de l'exercice, de l'intégration par fusion-absorption du résultat reporté de la société Beway SA et du résultat réalisé sur la vente des actions propres, le résultat à affecter s'élève à 383.195.006,3 €.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 27.052.443 actions en augmentation de 5,8% par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation du nombre d'actions émises est la résultante de :

- la création de 2.659.828 actions le 13 mai 2019 dans le cadre de la fusion-absorption de la société Beway SA ;
- la création de 206.929 actions le 20 décembre 2019 dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par Befimmo le 20 novembre 2019.

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 2019, 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 66.250.164,3 €, soit 1,8130 € net par action existante, décrété le 21 octobre 2019, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 23.265.101,0 €, soit 0,6020 € net<sup>1</sup> par action, payable par détachement du coupon n°39 ;
3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant 199.751.893,8 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2019 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 21 octobre 2019 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 2019 s'établit à 106,1%, par rapport à 93,7% en 2018.

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020.



## RÉSULTAT À AFFECTER, PROPOSITION D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

EN €	
<b>A. Résultat net</b>	<b>197 758 905,1</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (±)</b>	<b>-108 243 639,8</b>
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	-124 828 113,2
- Exercice comptable	-117 141 338,4
- Exercices antérieurs	
- Réalisation de biens immobiliers	-7 686 774,7
II. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	6 351 239,1
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 (±)	24 549 026,8
- Exercice comptable	24 549 026,8
- Exercices antérieurs	
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	-14 315 792,6
<b>C. Rémunération du capital</b>	<b>-89 515 265,2</b>
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en décembre 2019	-66 250 164,3
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020) <sup>2</sup>	-23 265 101,0
<b>D. Rémunération du capital autre que C</b>	<b>0,0</b>

TABLEAU EXPLICATIF DU RÉSULTAT STATUTAIRE DE L'EXERCICE 2019<sup>1</sup>

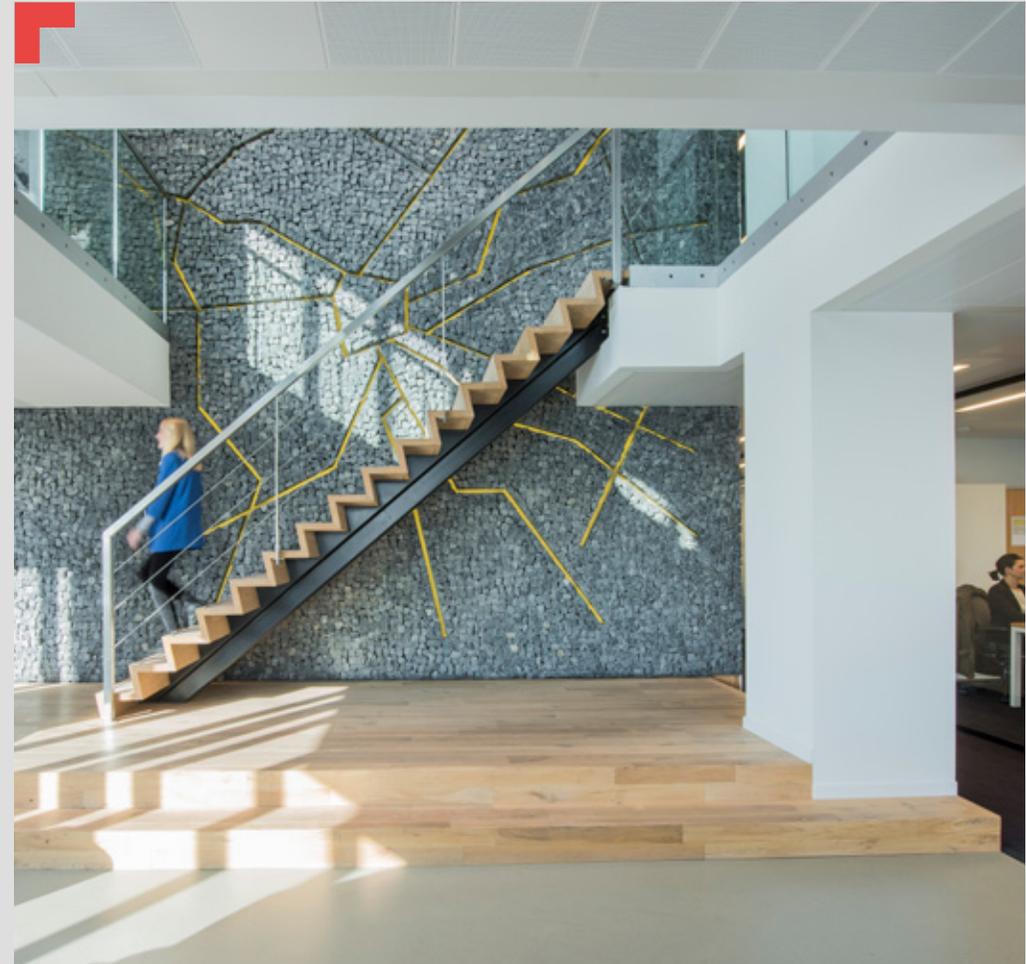
EN €	
<b>Résultat à reporter au 31 décembre 2017</b>	<b>150 243 133,6</b>
Résultat de l'exercice 2018	82 847 295,3
<b>Résultat à affecter au 31 décembre 2018</b>	<b>233 090 428,8</b>
Acompte sur le dividende de l'exercice 2018	-66 250 164,3
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	10 490 395,1
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2018 <sup>2</sup>	-21 998 124,0
<b>Résultat à reporter au 31 décembre 2018</b>	<b>155 332 535,6</b>
Résultat de l'exercice 2019	197 758 905,1
Résultat reporté Beway SA	32 003 015,6
Impact du résultat réalisé sur la vente des actions propres en direct	-1 899 450,0
<b>Résultat à affecter au 31 décembre 2019</b>	<b>383 195 006,3</b>
Acompte sur le dividende de l'exercice 2019	-66 250 164,3
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-93 927 847,3
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2019 <sup>2</sup>	-23 265 101,0
<b>Résultat à reporter au 31 décembre 2019</b>	<b>199 751 893,8</b>

1. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires 206 et 207 des états financiers.

2. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020.



# EPRA Best Practices





## INDICATEURS DE PERFORMANCE - DÉFINITION ET UTILITÉ

INDICATEURS EPRA	DÉFINITION EPRA <sup>1</sup>	UTILITÉ EPRA <sup>1</sup>
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.
EPRA NAV	Valeur intrinsèque ajustée pour tenir compte des immeubles de placement et les autres investissements à la juste valeur <sup>2</sup> 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.
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.
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés <sup>4</sup> basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisé par la juste valeur <sup>3</sup> 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.
(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).	
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.
EPRA Cost ratio	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides inclus/exclus), divisé par les revenus locatifs bruts.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.
EPRA Like-for-Like	La croissance locative nette à périmètre constant compare la croissance du revenu locatif net du portefeuille, qui a été en opération continue, et pas en développement, durant les deux dernières périodes complètes décrites.	Fournit de l'information (en %) de la croissance du revenu locatif net (charges immobilières exclues) à périmètre constant du portefeuille (excluant l'impact des acquisitions et des désinvestissements) <sup>5</sup> .

L'EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION (« EPRA ») PUBLIE DES RECOMMANDATIONS EN TERMES DE DÉFINITION DES PRINCIPAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> DANS SON RAPPORT « EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS GUIDELINES (3<sup>ÈME</sup> VERSION – SEPTEMBRE 2017) ».

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 prévaut.

2. Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Les données avec le symbole V ont fait l'objet d'un contrôle dans le cadre de cette mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve en pages 248 et 249 de ce Rapport.

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

4. 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.

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



## INDICATEURS DE PERFORMANCE

## CHIFFRES CLÉS

INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ		31.12.2019	31.12.2018
EPRA earnings	en milliers € en €/action	84 377 3,29	94 139 3,68
EPRA NAV	en milliers € en €/action	1 644 662 60,80	1 458 489 57,02
EPRA NNNNAV	en milliers € en €/action	1 583 604 58,54	1 430 736 55,93
INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER		31.12.2019	31.12.2018
EPRA earnings	en milliers € en €/action	83 605 3,26	94 139 3,68
EPRA Net Initial Yield (NIY)	en %	4,9%	5,7%
EPRA Topped-up NIY	en %	5,1%	5,8%
EPRA Vacancy rate	en %	4,1%	4,3%
EPRA Cost ratio <sup>1</sup>	Charges sur vides incluses Charges sur vides exclues	21,7% 20,0%	19,7% 17,8%
EPRA Like-for-Like	en %	4,7%	2,4%

## TABLEAUX INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

TABLEAU 1 - EPRA EARNINGS

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net IFRS (part du groupe)	178 463	82 847
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	6,95	3,24
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-94 086	11 292
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-109 392	5 514
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-12 961	-343
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	27 983	5 901
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	472	219
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-189	-
<b>EPRA earnings (part du groupe)</b>	<b>84 377</b>	<b>94 139</b>
<b>EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>3,29</b>	<b>3,68</b>

TABLEAU 2 - EPRA NAV &amp; NNNNAV

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
Valeur intrinsèque (part du groupe)	1 603 872	1 443 214
Valeur intrinsèque (en € par action) (part du groupe)	59,29	56,42
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	115	115
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	39 984	14 941
V. a. Impôts différés	691	219
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-	-
<b>EPRA NAV (part du groupe)</b>	<b>1 644 662</b>	<b>1 458 489</b>
<b>EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>60,80</b>	<b>57,02</b>
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-39 984	-14 941
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes <sup>2</sup>	-20 383	-12 593
III. Impôts différés	-691	-219
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-	-
<b>EPRA NNNNAV (part du groupe)</b>	<b>1 583 604</b>	<b>1 430 736</b>
<b>EPRA NNNNAV (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>58,54</b>	<b>55,93</b>

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 79 et 80 du Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.

2. Hors endettement financier lié à IFRS 16.



Gateway - Bruxelles aéroport

## TABLEAUX INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

TABLEAU 1 - EPRA EARNINGS

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net IFRS	180 611	82 847
Résultat net IFRS (en € par action)	7,03	3,24
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-97 006	11 292
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-109 882	5 514
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-12 961	-343
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	25 365	5 901
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	472	219
<b>EPRA earnings</b>	<b>83 605</b>	<b>94 139</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>3,26</b>	<b>3,68</b>

TABLEAU 2 - EPRA VACANCY RATE

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 166	5 994
Valeur locative estimée (VLE) (B)	124 846	140 145
<b>EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,3%</b>



TABLEAU 3 - EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) & TOPPED-UP NIY

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 788 591	2 655 324
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-394 130	-199 512
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Immeubles disponibles à la location	2 394 461	2 455 813
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	60 089	61 777
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)</b>	<b>2 454 550</b>	<b>2 517 590</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	128 033	147 928
À exclure :		
Charges immobilières <sup>1</sup>	-6 915	-4 685
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>121 118</b>	<b>143 243</b>
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	3 383	2 710
Loyer futur relatif aux contrats signés <sup>2</sup>	-	-
<b>Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)</b>	<b>124 501</b>	<b>145 953<sup>2</sup></b>
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,7%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,8%<sup>2</sup></b>

1. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.  
2. Depuis le 31 mars 2019 Befimmo ne tient plus compte du loyer « Loyer futur relatif aux contrats signés » dans le calcul de l'EPRA Topped-up NIY. Le pourcentage au 31 décembre 2018 a dès lors été retraité sur base de ce changement.  
3. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

TABLEAU 4 - EPRA COST RATIO

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
<b>Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats</b>	<b>-29 318</b>	<b>-28 371</b>
III. (+/-) Charges relatives à la location	-417	-501
Charges immobilières nettes	-14 347	-13 588
XIV. (-) Frais généraux de la société	-14 559	-14 282
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 177	-447
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	1 182	447
<b>EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)</b>	<b>-29 318</b>	<b>-28 371</b>
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 268	2 723
<b>EPRA costs (charges directes sur vides exclus) (B)</b>	<b>-27 050</b>	<b>-25 648</b>
I. (+) Revenus locatifs	135 203	144 067
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>135 203</b>	<b>144 067</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)<sup>3</sup></b>	<b>21,7%</b>	<b>19,7%</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclus) (B/C)<sup>3</sup></b>	<b>20,0%</b>	<b>17,8%</b>



« CE QUI M'A LE PLUS TOUCHÉ LORS DE LA CONCEPTION DU PROJET ZIN, C'EST LE FAIT DE RÉUSSIR, EN PARTANT D'UNE STRUCTURE EXISTANTE, À CONCEVOIR UN PROJET D'AVENIR OFFRANT DES SURFACES D'EXCEPTION. »

**NICOLAS NÉLIS – CHIEF PROJECT OFFICER**



TABLEAU 5 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH

SECTEUR	31.12.2019						31.12.2018						ÉVOLUTION
	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT <sup>1</sup>	REVENUS LOCATIFS NETS TOTALS <sup>2</sup>	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT <sup>1</sup>	REVENUS LOCATIFS NETS TOTALS <sup>2</sup>	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES
EN MILLIERS €													
Bruxelles CBD et assimilé	61 329	4 839	1 535		4 735	72 438	58 052	4 954	4 555		16 493	84 053	5,6%
Bruxelles décentralisé	4 119					4 119	3 620					3 620	13,8%
Bruxelles périphérie	7 458		160			7 618	6 279		204			6 483	18,8%
Wallonie	9 757				76	9 833	9 506			147		9 652	2,6%
Flandre	29 200		-2			29 198	28 900		222			29 122	1,0%
Luxembourg ville	4 838					4 838	5 112					5 112	-5,4%
<b>Total</b>	<b>116 701</b>	<b>4 839</b>	<b>1 693</b>	<b>0</b>	<b>4 811</b>	<b>128 044</b>	<b>111 469</b>	<b>4 954</b>	<b>4 981</b>	<b>0</b>	<b>16 639</b>	<b>138 043</b>	<b>4,7%</b>
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux:													
- Immeubles vendus antérieurement												-109	
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						-12						-12	
- Élément non récurrent : restitution fonds de réserve en 2018												602	
Autres charges immobilières						-7 592						-8 546	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						120 440						129 978	

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

2. Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance	

TABLEAU 6 - INVESTMENT PROPERTY RENTAL DATA

SECTEUR	REVENUS LOCATIFS BRUTS	REVENUS LOCATIFS NETS	SURFACES LOCATIVES	LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) SUR LES SURFACES VIDES	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	TAUX DE VACANCE 31.12.2019	TAUX DE VACANCE 31.12.2018
	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN M²	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN %	EN %
Bruxelles CBD et assimilé	68 424	66 136	312 758	67 825	3 537	63 270	5,6	2,7
Bruxelles décentralisé	6 064	4 119	39 319	6 881	57	7 072	0,8	11,7
Bruxelles périphérie	9 087	7 458	94 607	9 580	1 444	11 803	12,2	21,5
Wallonie	10 796	10 342	71 073	10 932	-	9 955	0,0	0,0
Flandre	30 287	29 200	225 384	30 544	63	27 231	0,2	1,0
Luxembourg ville	5 159	4 838	12 247	5 630	65	5 516	1,2	1,9
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>129 816</b>	<b>122 093</b>	<b>755 389</b>	<b>131 392</b>	<b>5 166</b>	<b>124 846</b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>								
<b>Revenus locatifs net relatifs aux :</b>								
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)		-12						
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	3 124	4 258						
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois	1 846	1 693						
- Autres charges immobilières		-7 592 <sup>1</sup>						
<b>Total</b>	<b>134 786<sup>2</sup></b>	<b>120 440<sup>3</sup></b>						

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.



**TABEAU 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALUATION DATA**

SECTEUR	JUSTE VALEUR 31.12.2019	JUSTE VALEUR 31.12.2018	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2019 <sup>1</sup>	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2018 <sup>1</sup>	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2019	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR 31.12.2018	EPRA NET INITIAL YIELD 31.12.2019	EPRA NET INITIAL YIELD 31.12.2018	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE 31.12.2019	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE 31.12.2018	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À L'ÉCHÉANCE FINALE 31.12.2019	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À L'ÉCHÉANCE FINALE 31.12.2018
	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN %	EN %	EN %	EN %	EN ANNÉES	EN ANNÉES	EN ANNÉES	EN ANNÉES
Bruxelles CBD et assimilé	1 346 098	1 440 556	13 182	18 539	1,0%	1,3%	4,7%	5,9	6,9	6,1	7,4	6,6
Bruxelles décentralisé	83 180	81 668	2 987	-11 361	3,7%	-12,2%	4,6%	4,4	3,8	4,0	4,5	4,7
Bruxelles périphérie	121 093	116 546	-2 801	-28 977	-2,2%	-19,9%	5,8%	6,1	2,9	2,8	5,4	5,0
Wallonie	230 613	220 186	7 301	6 806	3,3%	3,5%	4,4%	4,6	16,5	17,5	16,5	17,5
Flandre	474 911	474 300	2 053	-13 287	0,4%	-2,7%	6,0%	6,1	7,0	8,0	7,1	8,1
Luxembourg ville	138 566	122 556	16 047	12 478	13,1%	11,3%	3,9%	4,4	3,6	4,6	6,7	7,6
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>2 394 461</b>	<b>2 455 813</b>	<b>38 769</b>	<b>-15 802</b>	<b>1,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,7</b>	<b>7,1</b>	<b>7,0</b>	<b>7,8</b>	<b>7,5</b>
<b>Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS</b>												
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	394 130	199 512	71 426	10 288	22,1%	5,6%						
<b>Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS</b>	<b>2 788 591</b>	<b>2 655 324</b>	<b>110 195</b>	<b>-5 514</b>	<b>4,1%</b>	<b>-0,2%</b>						

1. Hors acquisitions, investissements et désinvestissements.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance	

TABLEAU 8 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2019 EN ANNÉES	ÉCHÉANCE FINALE LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE EN MILLIERS €				ÉCHÉANCE FINALE VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE EN MILLIERS €			
		ÉNÉCHÉANCE FINALE	EN 2020	EN 2021	EN 2022-2024	ÀPD 2025	EN 2020	EN 2021	EN 2022-2024
Bruxelles CBD et assimilé	7,4	1 909	12 282	5 115	47 992	1 589	8 594	4 590	43 249
Bruxelles décentralisé	4,5	314	3 173	-	3 387	288	2 645	-	3 445
Bruxelles périphérie	5,4	664	731	2 799	5 335	517	719	2 710	5 700
Wallonie	16,5	-	570	2 555	7 807	-	440	2 054	7 461
Flandre	7,1	280	4 618	7 130	18 451	187	3 922	6 420	16 639
Luxembourg ville	6,7	-	-	582	5 006	-	-	574	4 830
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>7,8</b>	<b>3 167</b>	<b>21 374</b>	<b>18 182</b>	<b>87 977</b>	<b>2 581</b>	<b>16 319</b>	<b>16 347</b>	<b>81 324</b>

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2019 EN ANNÉES	PROCHAINE ÉCHÉANCE LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE EN MILLIERS €				PROCHAINE ÉCHÉANCE VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE EN MILLIERS €			
		1 <sup>ère</sup> ÉCHÉANCE	EN 2020	EN 2021	EN 2022-2024	ÀPD 2025	EN 2020	EN 2021	EN 2022-2024
Bruxelles CBD et assimilé	6,9	4 003	14 352	7 078	41 865	3 690	10 647	6 804	36 880
Bruxelles décentralisé	3,8	388	3 250	1 262	1 975	355	2 729	1 348	1 946
Bruxelles périphérie	2,9	2 307	1 881	4 078	1 264	2 085	1 969	4 304	1 287
Wallonie	16,5	-	570	2 555	7 807	-	440	2 054	7 461
Flandre	7,0	280	4 715	7 325	18 159	187	4 015	6 619	16 348
Luxembourg ville	3,6	1 699	588	740	2 561	1 648	578	691	2 487
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>7,1</b>	<b>8 677</b>	<b>25 355</b>	<b>23 038</b>	<b>73 630</b>	<b>7 966</b>	<b>20 377</b>	<b>21 820</b>	<b>66 409</b>



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance	

TABLEAU 9 - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION<sup>1</sup>

	COÛT ACTUEL	COÛT FUTUR ESTIMÉ	INTÉRÊTS INTERCALAIRES À CAPITALISER	COÛT TOTAL ESTIMÉ (HORS FONCIER)	DATE DE FINALISATION PRÉVUE	SURFACES LOCATIVES	% LOUÉ
	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €		EN M <sup>2</sup>	
Brederode Comer	16 951	4 909	207	22 066	Q1 2020	7 000	100%
Paradis Express	11 981	58 864	1 226	72 071 <sup>2</sup>	2021	35 000	52%
Quatuor	53 967	102 312	3 142	159 421	2020	60 000	30%
ZIN	67 895	296 833	10 272	375 000	2023	110 000	100%
<b>Total des projets engagés en cours</b>	<b>150 794</b>	<b>462 918</b>	<b>14 847</b>	<b>628 558</b>		-	-
<b>Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS</b>							
Coût actuel WTC 4	20 327						
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	120 776						
Différence entre la juste valeur au 31 décembre 2019 et [la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux]	102 234						
<b>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS</b>	<b>394 130</b>						

TABLEAU 10 - RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

1. Ce tableau reprend les projets qui sont reclassés dans la rubrique «Immeubles en construction ou en développement pour compte propres, destinés à être disponibles à la location» et pour lesquels des dépenses ont déjà été faites.  
2. Coût de construction « All-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes											
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événement après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier		EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse		L'équipe		Gouvernance	

VÉRIFICATION EXTERNE	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESID INDICATOR CODE	DONNÉES 2019	DONNÉES 2018	PAGE(S) RFA 2019 <sup>1</sup>
<b>Environmental sustainability performance measures</b>					
V	Elec-Abs non normalisées	302-1	54,70 GWh	62,74 GWh	67, 68
V	Elec-LfL non normalisées	302-1	49,5 GWh	50,72 GWh	67, 68
V	DH&C-Abs normalisées	302-1	2,21 GWh	2,55 GWh	67, 68
V	DH&C-LfL normalisées	302-1	2,55 GWh	2,55 GWh	67, 68
V	Fuels-Abs normalisées	302-1	57,81 GWh	66,10 GWh	67, 68
V	Fuels-LfL normalisées	302-1	51,8 GWh	52,6 GWh	67, 68
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	143 kWh/m <sup>2</sup>	142,6 kWh/m <sup>2</sup>	67, 68
V	GHG-Dir-Abs	305-1	10 422 t CO <sub>2</sub> e	11 957 t CO <sub>2</sub> e	66, 118, 119
V	GHG-Indir-Abs	305-2	471 t CO <sub>2</sub> e	584 t CO <sub>2</sub> e	66
V	GHG-Dir-LfL	305-1	9 357 t CO <sub>2</sub> e	9 566 t CO <sub>2</sub> e	66, 118, 119
V	GHG-Indir-LfL	305-2	454 t CO <sub>2</sub> e	576 t CO <sub>2</sub> e	66
V	GHG-Int	CRE3	13,8 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	14,6 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	66
V	Water-Abs	303-1	181 179 m <sup>3</sup>	223 277 m <sup>3</sup>	68
V	Water-LfL	303-1	152 548 m <sup>3</sup>	154 745 m <sup>3</sup>	68
V	Water-Int	CRE2	265,48 l/m <sup>2</sup>	249,07 l/m <sup>2</sup>	68
V	Waste-Abs <sup>2</sup>	306-2	Recyclé : 75 552 tonnes	Recyclé : 53 121 tonnes	69, 70
V			Réutilisé : 925 tonnes	Réutilisé : 41 tonnes	69, 70
V			Composté : 2 tonnes	Composté : 0 tonnes	69, 70
V			Incinéré : 1 308 tonnes	Incinéré : 1 563 tonnes	69, 70
V			Enfoui ou mis en décharge : 15 791 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 38 tonnes	69, 70
V	Waste-LfL <sup>2</sup>	306-2	Recyclé : 12 864 tonnes	Recyclé : 52 937 tonnes	69, 70
V			Réutilisé : 11 tonnes	Réutilisé : 41 tonnes	69, 70
V			Composté : 1 tonne	Composté : 0 tonnes	69, 70
V			Incinéré : 914 tonnes	Incinéré : 1 111 tonnes	69, 70
V			Enfoui ou mis en décharge : 1 tonne	Enfoui ou mis en décharge : 38 tonnes	69, 70
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM Design   Outstanding   2 immeubles	BREEAM Design   Outstanding   1 immeuble	71
V			BREEAM Design   Excellent   6 immeubles	BREEAM Design   Excellent   5 immeubles	71
V			BREEAM Design   Very Good   4 immeubles	BREEAM Design   Very Good   4 immeubles	71
V			BREEAM Design   Good   3 immeubles	BREEAM Design   Good   1 immeuble	71
V			BREEAM In-Use (Asset)   Very Good   6 immeubles	BREEAM In-Use (Asset)   Very Good   5 immeubles	71

1. Les tableaux complets d'indicateurs environnementaux du portefeuille sont publiés sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://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.

VÉRIFICATION EXTERNE	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESID INDICATOR CODE	DONNÉES 2019	DONNÉES 2018	PAGE(S) RFA 2019 <sup>1</sup>
V			BREEAM In-Use (Asset)   Good   56 immeubles	BREEAM In-Use (Asset)   Good   56 immeubles	71
V			BREEAM In-Use (Asset)   Pass   1 immeuble	BREEAM In-Use (Asset)   Pass   2 immeubles	71
V			BREEAM In-Use (Asset)   Non certifié   49 immeubles	BREEAM In-Use (Asset)   Non certifié   50 immeubles	71
V			BREEAM In-Use (Management)   Very Good   3 immeubles	BREEAM In-Use (Management)   Very Good   3 immeubles	71
V			BREEAM In-Use (Management)   Good   3 immeubles	BREEAM In-Use (Management)   Good   2 immeubles	71
V			BREEAM In-Use (Management)   Pass   48 immeubles	BREEAM In-Use (Management)   Pass   49 immeubles	71
V			BREEAM In-Use (Management)   Acceptable   6 immeubles	BREEAM In-Use (Management)   Acceptable   6 immeubles	71
V			BREEAM In-Use (Management)   Non certifié   52 immeubles	BREEAM In-Use (Management)   Non certifié   53 immeubles	71
<b>Social Performance Measures</b>					
V	Diversity-Emp M/F	405-1	53% (M) - 47% (F)	50% (M) - 50% (F)	112
V	Diversity-Pay <sup>3</sup> [M/F]	405-2	-5,35%	-1,03%	112
V	Emp-Training	404-1	33 heures/an	43 heures/an	112
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	112
V	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	9	8	112, 114
V	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	10,5%	9,3%	112
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	9	3	112, 114
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	10,5%	3,5%	112
V	H&S Emp - Lost day rate	403-2	0,0%	0,1%	115
V	H&S Emp - Injury rate	403-2	0,0%	0,0%	115
V	H&S Emp - Absentee rate	403-2	4,1%	3,6%	115
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	2,3%	2,6%	115
V	H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	0	0	115
V	H&S-Asset	416-1	92%	86%	37
V	H&S-Comp	416-2	1	4	37
V	Comply-Eng	413-1	25% <sup>4</sup>	27% <sup>4</sup>	37, 117
<b>Governance Performance Measures</b>					
V	Gov-Board	102-22	10	10	122
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	127
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	145, 146, 147



# Perspectives et prévision de dividende

---

PERSPECTIVES D'EPRA EARNINGS	97
TABLEAU PRÉVISIONNEL D'EPRA EARNINGS	100
ENDETTEMENT ET LTV	101
PRÉVISION D'EPRA EARNINGS ET DE DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2020	101

---





## 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.

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

Depuis l'an dernier, Befimmo établit ses perspectives en considérant deux « business units » :

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

Pour l'activité d'opérateur immobilier, les perspectives de contribution à l'EPRA earnings sont publiées 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 consolidé part du groupe de Befimmo sont présentées pour une période d'un an, en l'occurrence pour le présent Rapport, l'exercice 2020.

Les prévisions :

- sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 25% du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre<sup>1</sup> ;
- tiennent uniquement compte de cessions d'immeubles du portefeuille de Befimmo, devenus non-stratégiques et dont les baux arrivent à terme (envisagées en 2020 pour environ 20,7 millions €, en 2021 pour environ 28,9 millions € et en 2022 pour environ 6,6 millions €, sur base de l'estimation de la valeur résiduelle au moment de la cession ;
- ne tiennent pas compte de croissance par acquisitions, ni de cessions.

« CE QUI M'A LE PLUS IMPRESSIONNÉE C'EST LA MANIÈRE DONT LE PROJET ZIN A ÉTÉ CRÉÉ ET MIS AU POINT, LE FONCTIONNEMENT ET L'ENTHOUSIASME DE L'ÉQUIPE, UNE ÉQUIPE JEUNE, MOTIVÉE, CONSCIENTE ET RESPONSABLE DES ENJEUX ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET ET DE SON IMPACT SUR LE QUARTIER. C'EST UN PROJET QUI INCARNE VRAIMENT TOUTES LES VALEURS DE BEFIMMO ET SES SIX AXES STRATÉGIQUES ET J'EN SUIS VRAIMENT TRÈS FIÈRE. »

MARTINE RORIF –  
CHIEF OPERATING OFFICER



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



## 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 2019 et mise à jour des perspectives à court terme en novembre 2019) ;
- 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 fin janvier 2020 ;
- 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 (2019) ou budgété (2020 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.

### Hypothèses immobilières

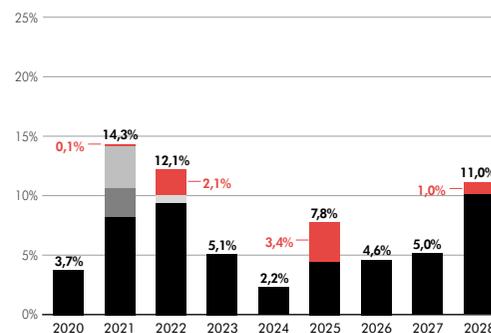
Au-delà des tendances générales de marché, Befimmo a intégré dans ses perspectives les caractéristiques propres à ses immeubles, principalement en termes de situation locale (notamment la durée résiduelle d'occupation), de réversion potentielle des loyers et de besoin de rénovation et de redéveloppement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

	RÉALISÉ		HYPOTHÈSES	
	2019	2020	2021	2022
<b>Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence</b>				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,5%	1,4%	1,7%	1,8%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
<b>Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle</b>				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,8%	1,3%	1,7%	1,8%
Taux de perception des loyers <sup>1</sup>	94,5%	93,8%	92,6%	96,1%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,0%	2,1%	1,9%	1,8%

### ÉCHÉANCES DES BAUX

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1<sup>ère</sup> échéance possible) sur les contrats en cours au 31 décembre 2019. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2019. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année<sup>2</sup>. Le graphique illustre également les échéances des baux liés aux immeubles Fedimmo (sur base du loyer annuel en cours) prévus d'être vendus (tel que repris dans les perspectives).

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



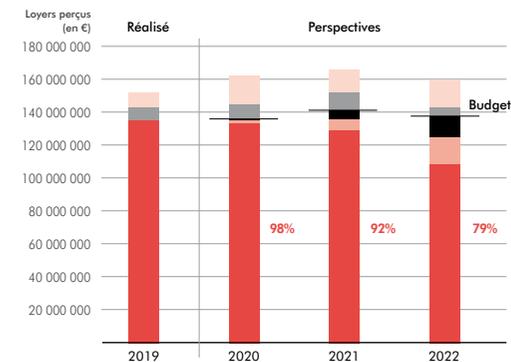
- Petits immeubles Fedimmo (stratégie de cession en fin de bail)
- Pachéco
- Joseph 2
- La Plaine
- Autres immeubles

### 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 2020 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



- Projets (sur base de la VLE après travaux)
- Vacance (sur base de la VLE)
- Joseph 2
- Loyers sans contrat (hypothèses de relocation à la VLE)
- Loyers sous contrat non garantis (sur base du loyer contractuel brut en cours)
- Revenus contractuellement garantis

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.



## 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 m<sup>2</sup>). 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 en fonction du loyer annuel et de la difficulté attendue à trouver un locataire (par exemple le niveau des commissions est plus élevé en périphérie). Ces commissions d'agences sont généralement déterminées sur base d'un pourcentage du loyer annuel ;
- quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état. Les budgets des travaux de remise en état des surfaces libérées, pris en charge, sont établis sur base d'un montant forfaitaire au m<sup>2</sup>. Il en résulte une charge de 0,5 million €, 0,3 million € et 0,2 million € pour les exercices 2020 à 2022 respectivement (contre 1,4 million € pris en charges en 2019) ;
- 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.

Dans certains projets en cours<sup>1</sup>, Befimmo (opérateur immobilier) prévoit des espaces de coworking qu'elle livre clés sur porte à Silversquare pour un investissement total de 12,3 millions € en 2020 et 6,9 millions € en 2021. Ces montants sont inclus dans les investissements présentés dans le tableau ci-après.

## 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 2020, 300 millions € en 2021 et 250 millions € en 2022, par référence à l'encours de 352 millions € et de 339,5 millions € au 31 décembre 2019 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 fin janvier 2020) ;
- 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 ;
- 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 2019, et l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 25% du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre.

## TRAVAUX PLANIFIÉS ET ESTIMÉS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

	SURFACES LOCATIVES	LOCALISATION	TYPE	PERSPECTIVES (EN MILLIONS €)		
				2020	2021	2022
<b>Projets engagés en cours</b>						
Brederode Corner	7 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Centre	Rénovation	5,0	0,0	0,1
Paradis Express	35 000 m <sup>2</sup>	Liège, Wallonie	Construction	20,6	24,4	0,0 <sup>2</sup>
Quatuor	60 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	Construction	74,5	29,6	0,0
ZIN	110 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	Construction	49,1	67,1	128,6
<b>Projets à engager en cours</b>						
WTC 4	53 500 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	1,8	5,6	0,0
PLXL (actuellement « La Plaine »)	15 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles décentralisé	Redéveloppement	0,8	6,0	29,2
Pachéco	5 800 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Centre	Redéveloppement	0,2	0,4	23,3
<b>Autres investissements</b>				<b>57,5</b>	<b>31,3</b>	<b>32,3</b>
<b>Total</b>				<b>209,5</b>	<b>164,4</b>	<b>213,5</b>

1. Pour plus d'informations, veuillez consulter les pages 57 et 58 du Rapport.

2. Coût de construction de la partie bureaux.



## TABLEAU PRÉVISIONNEL D'EPRA EARNINGS

### Hypothèses : activité coworking

Pour l'exercice 2020, les perspectives reprennent la contribution attendue (EPRA earnings part du groupe) de l'activité de coworking. Les investissements nécessaires pour étendre le réseau diffèrent la contribution positive. Sur base du plan actuel, les premiers résultats relatifs sont attendus à l'horizon 2023.

En plus des projets listés ci-dessus, Silversquare prévoit d'ouvrir (en 2020) 2 nouveaux espaces et 2 extensions dans des immeubles de tiers. Les investissements liés à l'aménagement de ces espaces et au mobilier et l'ICT de tous les espaces s'élèvent 8,7 millions € en 2020.

Pour ce qui concerne les nouveaux espaces, une prise en occupation progressive a été prise en compte.

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.

### 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 légère hausse des revenus en 2020 est principalement liée à l'occupation complète du Triomphe, des indemnités pour la fin de certains baux dans le Central Gate et l'indexation, partiellement compensé par les derniers effets de la fin du bail WTC et la vente du Pavillon. Les charges immobilières nettes des exercices 2020 sont impactées par des effets liés, entre autre, à la fin des baux sur les immeubles complexe WTC et une augmentations des frais personnel.

EN MILLIERS €	RÉALISÉ	PERSPECTIVES		
	2019	2020	2021	2022
Revenus locatifs	135 203	135 939	141 046	137 717
Charges relatives à la location	-417	-620	-625	-630
<b>Résultat locatif net</b>	<b>134 786</b>	<b>135 318</b>	<b>140 421</b>	<b>137 088</b>
Charges immobilières nettes	-14 347	-16 313	-16 380	-14 115
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>120 440</b>	<b>119 005</b>	<b>124 041</b>	<b>122 972</b>
Frais généraux de la Société	-14 559	-15 932	-16 677	-17 115
Opérateur immobilier Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	-1 177	-3 360	-9 305	-3 521
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>104 703</b>	<b>99 713</b>	<b>98 059</b>	<b>102 337</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-20 358	-20 319	-21 111	-23 033
Impôts	- 741	-1 041	-1 239	-1 472
<b>EPRA earnings</b>	<b>83 605</b>	<b>78 353</b>	<b>75 710</b>	<b>77 831</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>3,26</b>	<b>2,89</b>	<b>2,78</b>	<b>2,83</b>
CW Contribution à l'EPRA earnings de l'activité de coworking (en € par action) (part du groupe)	0,03	-0,01		
<b>Total</b>	<b>EPRA earnings total (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>3,29</b>	<b>2,88</b>	
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	25 676 219	27 061 683	27 273 429	27 498 001

1. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent Rapport.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance	

## 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 gratifiés 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 2019, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 27,9 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,03 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,39% sur le ratio LTV<sup>1</sup>.

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 2019, on peut estimer la courbe de taux d'intérêt Euro avait été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2019, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -28,0 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de 26,5 millions €.

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

## ENDETTEMENT ET LTV

En régime de croisière, le ratio LTV de Befimmo se situerait aux alentours de 50%, Befimmo étant attentive à maîtriser l'utilisation de sa capacité d'endettement. Enfin, l'endettement nominal prévisionnel net s'établit à 1.297 millions € fin 2020.

## PRÉVISION D'EPRA EARNINGS ET DE DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2020

Le portefeuille de Befimmo se trouve actuellement en période de transition.

Deux grands baux de longue durée (représentant environ 15% des revenus) ont pris fin presque simultanément, l'un début et l'autre fin 2018. Les immeubles concernés sont actuellement en cours de redéveloppement (les projets Quatuor et ZIN). L'impact de la perte de revenus devrait prendre fin progressivement entre 2021 et 2023, lorsque ces projets généreront à nouveau leurs revenus.

En outre, Befimmo développe un réseau BeLux d'environnements de travail avec Silversquare. Même si les investissements nécessaires pour étendre le réseau diffèrent la contribution positive de Silversquare à l'EPRA earnings consolidé, les premiers résultats relatifs de l'EPRA earnings sont attendus à l'horizon 2023 sur base du plan actuel.

Outre ces projets, l'ambition de Befimmo est de réaliser une croissance par acquisition. Celle-ci sera financée grâce au produit du placement privé d'actions réalisé fin 2019.

Pour 2020, l'EPRA earnings (consolidé, part du groupe) est estimé à 2,88 € par action. Comparé à la prévision 2020 publiée en février 2019 (3,13 € par action), l'écart s'explique principalement par la cession de l'immeuble Pavilion<sup>2</sup> et par le placement privé réalisé en décembre 2019, destiné à la croissance externe relative.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et sur base des éléments qui précèdent, Befimmo confirme la prévision de **dividende de 3,45 €<sup>3</sup> brut par action** pour l'exercice 2020. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2020 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2021. Sur base du cours de bourse de 54,10 € et sur base de la valeur intrinsèque de 59,29 € au 31 décembre 2019, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,4% sur cours de bourse et de 5,8% sur valeur intrinsèque. À périmètre inchangé, le niveau du dividende sera temporairement supérieur à l'EPRA earnings, mais cette situation devrait prendre fin à l'horizon 2024. 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.

Befimmo poursuivra également la rotation de son portefeuille afin de cristalliser ses valeurs et de maintenir son portefeuille au plus haut niveau de qualité tel que défini dans son cadre stratégique. Les plus-values réalisées contribueront au montant disponible pour distribution qui devrait être supérieur à, ou en ligne avec, la prévision de dividende.

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

2. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 29 avril 2019, publié sur le site internet de Befimmo.

3. 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<sup>1)</sup> pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2020, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022 (« La Prévision ») de Befimmo sa reprises dans le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » de leur Rapport Financier Annuel sur l'exercice 2019 arrêté le 6 mars 2020 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » amènent aux prévisions de l'EPRA earnings pour les exercices 2020-2022 :

EPRA Earnings (opérateur immobilier): en KEUR pour les 12 mois se terminant :

31 DÉCEMBRE 2020	31 DÉCEMBRE 2021	31 DÉCEMBRE 2022
78 353	75 710	77 831

### 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 2019.

Bruxelles, le 27 mars 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
représentée par

Christel Weymeersch<sup>2</sup>  
Associée

1. Les "Best Practices Recommendations Guidelines" publiés en octobre 2019 n'entrent qu'en vigueur à partir de l'exercice 2020.

2. Agissant au nom d'une SRL.





# Befimmo en bourse

---

ACTION BEFIMMO	105
DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2019	106
STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT	107
CALENDRIER DE L'EXERCICE 2020	107

---





## ACTION BEFIMMO

### Évolution du cours de bourse

L'action Befimmo a clôturé le 31 décembre 2019 à 54,10 € contre 48,55 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2019, le return sur cours s'élève à 18,7% sur un an.

Sur 24 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 7,3%. Au 31 décembre 2019, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -8,8%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1,5 milliards €.

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 68.000 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 87% sur l'année.



Quatuor - Bruxelles quartier Nord

1. En tenant compte du réinvestissement du dividende brut (source : Bloomberg).

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

3. Soumis à un précompte mobilier de 30%.

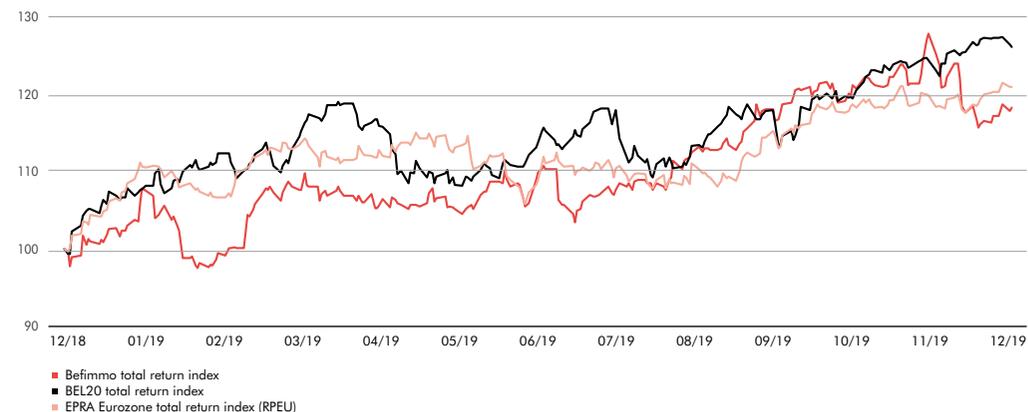
4. Dividende brut divisé par le cours de clôture.

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

### CHIFFRES CLÉS

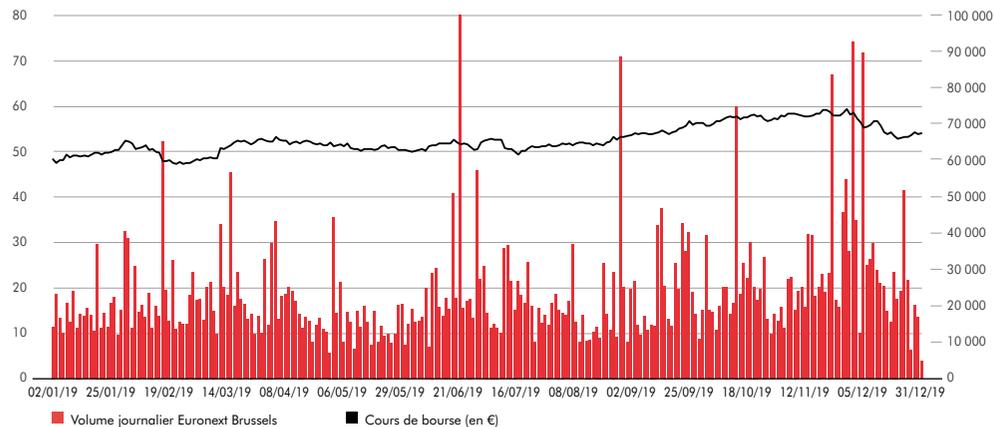
	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions émises	28 445 971	25 579 214
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 052 443	25 579 214
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	25 676 219	25 579 214
Cours le plus haut (en €)	59,40	54,60
Cours le plus bas (en €)	47,35	46,70
Cours de clôture (en €)	54,1	48,55
Nombre d'actions traitées <sup>2</sup>	17 395 988	12 356 776
Volume moyen journalier <sup>2</sup>	67 953	48 458
Vélocité du flottant <sup>2</sup>	87%	66%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	106%	94%
Dividende brut <sup>3</sup> (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut <sup>4</sup>	6,4%	7,1%
Return sur cours <sup>5</sup>	18,7%	-2,9%

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





## COURS DE BOURSE ET VOLUMES (01.01.2019 AU 31.12.2019)



## 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 4,6% par rapport à la valeur intrinsèque.

1. Voir le communiqué de presse du 20 novembre 2019, publié sur le site de Befimmo (<https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227>).
2. Soumis à un précompte mobilier de 30%.

## DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2019

Distribution de l'acompte sur dividende :  
24% réinvesti en actions nouvelles

En novembre 2019, Befimmo SA a décidé d'offrir à ses actionnaires le choix du paiement de l'acompte sur dividende de 1,813 € net par action (correspondant à 2,59 € brut par action) en espèces ou en actions nouvelles ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Une proportion de 24% de l'acompte sur dividende de l'exercice 2019 a été distribuée sous forme d'actions nouvelles (soit 206.929 nouvelles actions) au prix de 54,39 € par action, ce qui a conduit à une augmentation des fonds propres de la Société de 11,3 millions €.

## Solde du dividende de l'exercice 2019

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 28 avril 2020 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2019, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 € brut<sup>2</sup> 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.

Selon les notifications de transparence reçues, la structure de l'actionariat 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	30.04.2019	9,6%
Ageas et sociétés liées	2 641 047	30.04.2019	9,3%
Norges Bank	855 804	10.12.2019	3,0%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
<b>Actions propres</b>			
Befimmo SA	1 393 528	04.12.2019	4,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 965 857	20.12.2019	70,2%
<b>Total</b>	<b>28 445 971</b>		<b>100%</b>

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

## CALENDRIER DE L'EXERCICE 2020

Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019 **Mardi 28 avril 2020**

Mise en paiement du solde<sup>1</sup> 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**

Déclaration intermédiaire au 31 mars 2020 **Jeudi 7 mai 2020<sup>2</sup>**

Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2020 **Vendredi 24 juillet 2020<sup>3</sup>**

Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2020 **Jeudi 28 octobre 2020<sup>2</sup>**

Mise en paiement de l'acompte<sup>4</sup> sur dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n°40

- Détachement du coupon (Ex-date) **Mercredi 16 décembre 2020**

- Date d'arrêté (Record date) **Jeudi 17 décembre 2020**

- Mise en paiement **Vendredi 18 décembre 2020**

Publication des résultats annuels au 31 décembre 2020 **Jeudi 18 février 2021<sup>2</sup>**

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2020 **Vendredi 26 mars 2021**

Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020 **Mardi 27 avril 2021**

Mise en paiement du solde<sup>1</sup> du dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n°41

- Détachement du coupon (Ex-date) **Mercredi 5 mai 2021**

- Date d'arrêté (Record date) **Jeudi 6 mai 2021**

- Mise en paiement **Vendredi 7 mai 2021**

« CE QUI REND LE PROJET ZIN UNIQUE, C'EST L'ÉNORME DIVERSITÉ DU PROJET ET LA FAÇON DONT LES DIFFÉRENTES FONCTIONS PEUVENT FONCTIONNER INDÉPENDamment LES UNES DES AUTRES, TOUT EN ÉTANT RELIÉES ET INTERCONNECTÉES. »

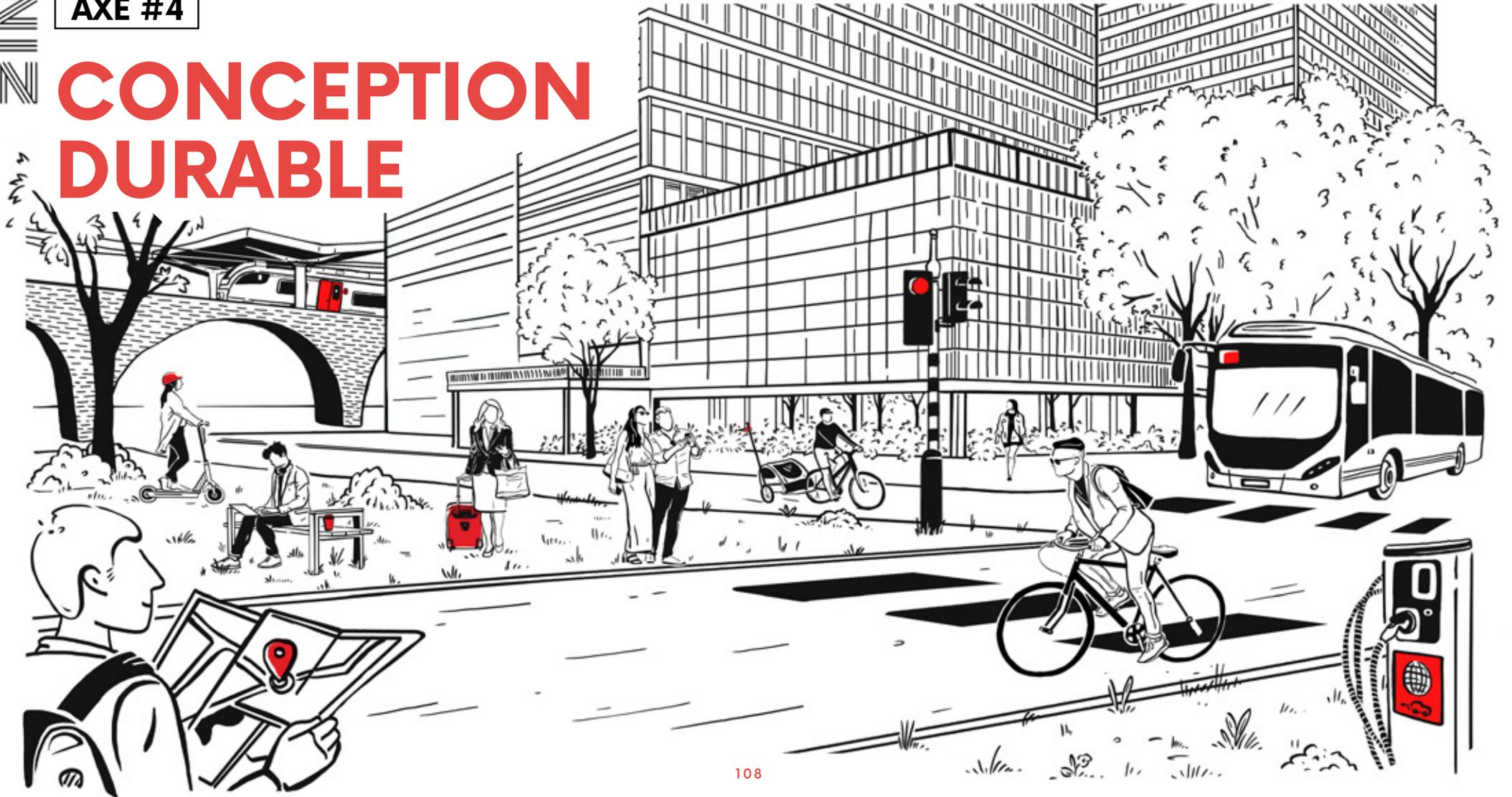
WIM PLAUM –  
SENIOR PROJECT MANAGER



IN

AXE #4

# CONCEPTION DURABLE



# LA DURABILITÉ AU SERVICE DU CONFORT DES UTILISATEURS

La durabilité se décline à la fois sur les aspects énergétiques (limitation des besoins en énergie sur site, utilisation d'énergies renouvelables, et optimisation du rendement des installations), de mobilité (accessibilité par les transports en communs et mobilité douce), et de circularité.

Outre la réutilisation de matériaux existants et la revalorisation de matériaux non réutilisés sur place, le projet fait la part belle à l'utilisation de matériaux durables et présentant de faibles niveaux polluants. La majorité des nouveaux matériaux utilisés seront certifiés Cradle to Cradle (C2C) ou équivalent : vitrages et cadres en aluminium, structures porteuses du plancher et nouveaux planchers, ainsi que cloisons, plâtres et revêtements de sol.



## 97 %

(EN POIDS) DES NOUVEAUX  
MATÉRIAUX (POUR LA PARTIE  
DESTINÉE À LA VLAAMSE OVERHEID)  
SONT CERTIFIÉS C2C (OU ÉQUIVALENT)

## 70 %

DES BESOINS CHAUD ET FROID COUVERTS  
PAR LE SYSTÈME DE GÉOTHERMIE





# L'équipe

---

LES 3 FONDEMENTS DE NOTRE PHILOSOPHIE RH 111

TALENTS 112

BIEN-ÊTRE 115

COMMUNAUTÉ 117

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'ÉQUIPE 118

---





## 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.



### 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?



## 3 FONDEMENTS RH

### 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.



Team building Befimmo



## TALENTS

### 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 et l'inclusion

**Diversité** : les caractéristiques visibles et non-visibles de chaque individu

**Inclusion** : joindre les différentes caractéristiques de chacun afin d'atteindre un but commun

- Une parité homme-femme chez Befimmo et dans son Comité exécutif (50-50%).
- 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.
- Une réflexion permanente en terme de diversité et d'inclusion à travers des groupes de travail transversaux dans le cadre du processus d'innovation au sein de la Société.
- Un lien direct avec les valeurs fondamentales de Befimmo.
- Une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un code d'éthique qui indique la position de Befimmo quant à l'importance d'un dialogue transparent et de la non-discrimination.



Fiche online « Éthique »



« Code d'éthique »

**86** COLLABORATEURS<sup>1</sup>

DONT TOUS BÉNÉFICIENT D'UN STATUT D'EMPLOYÉS ET D'UN CONTRAT À DURÉE INDÉTERMINÉE

**9** NOUVEAUX COLLABORATEURS

DONT 7 HOMMES ET 2 FEMMES, ÂGE MOYEN DE 40 ANS (NEW HIRE RATE EPRA : 10,5%)

**100** %

DE COLLABORATEURS ÉVALUÉS ANNUELLEMENT

**53** % HOMMES

**47** % FEMMES

MIXITÉ

**9** DÉPARTS

DONT 4 HOMMES ET 5 FEMMES, DONT UN DÉPART À LA PENSION, CINQ DÉMISSIONS ET TROIS LICENCIEMENTS, ÂGE MOYEN DE 41 ANS (TURNOVER RATE EPRA : 10,5%)

**-5,4** %

WAGE GAP POUR LES MANAGERS<sup>2</sup>

**32,6** HEURES

DE FORMATION PAR PERSONNE POUR UN BUDGET MOYEN DE 1.750,9 €/AN (IT & LANGUES COMPRIS)

**6,3** ANNÉES

ANCIENNETÉ MOYENNE

**2** CAS

DE MOBILITÉ INTERNE EN 2019

### Focus sur 2019

- Deuxième 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.
- Deuxième plan d'octroi instaurant des avantages non récurrents liés aux résultats suivant la Convention Collective de Travail n°90, avec des objectifs liés à la Responsabilité Sociétale.

**41** ANS

ÂGE MOYEN

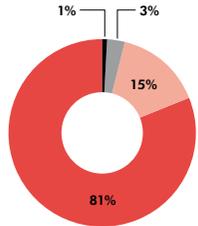
1. À l'exclusion du Comité exécutif et des consultants.

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.

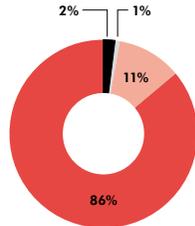
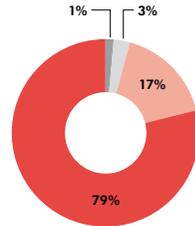
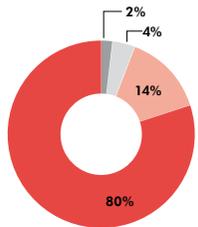
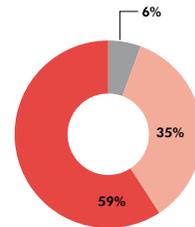
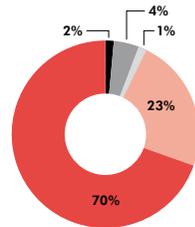


## Extrait de l'enquête de satisfaction à l'équipe 2019

## JE SUIS MOTIVÉ



## MA FONCTION M'INTÉRESSE

JE SUIS FIER DE TRAVAILLER  
POUR LA SOCIÉTÉJE RECOMMANDERAI BEFIMMO  
EN TANT QU'EMPLOYEUR À UNE  
CONNAISSANCEDANS NOTRE SOCIÉTÉ,  
LE TRAVAIL D'ÉQUIPE EST  
ENCOURAGÉJE SUIS SATISFAIT DES AVANTAGES  
EXTRA-LÉGAUX<sup>1</sup> OFFERTS PAR  
BEFIMMO

■ Pas du tout d'accord  
 ■ Pas tout à fait d'accord  
 ■ Mitigé  
 ■ Un peu d'accord  
 ■ Tout à fait d'accord  
 ■ Ma connaissance de la Société ne me permet pas de répondre à cette question

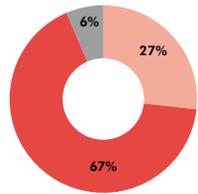


Team building Befimmo

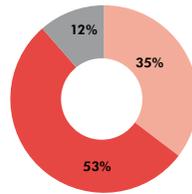
1. Assurances santé, plan de pension, chèques repas, écochèques, etc.

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

## MANAGER

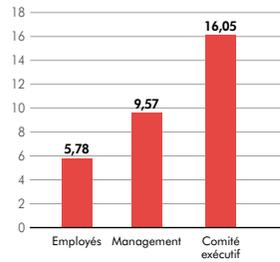


## EMPLOYÉ

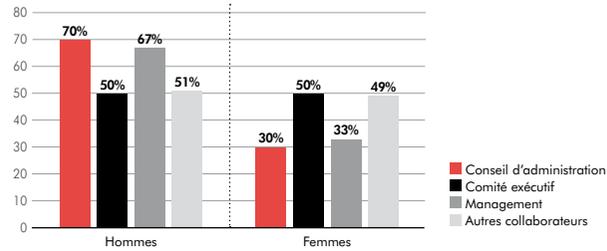


People  
Profit  
Planet

## ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)

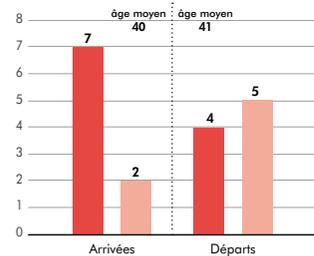


## RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



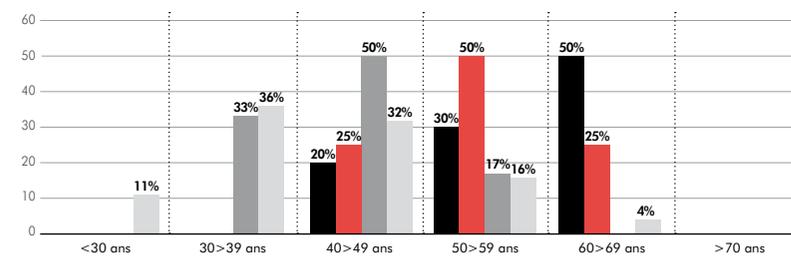
Conseil d'administration  
Comité exécutif  
Management  
Autres collaborateurs

## ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



Hommes  
Femmes

## RÉPARTITION (%)



Conseil d'administration (âge moyen : 59 ans)  
Comité exécutif (âge moyen : 53 ans)  
Management (âge moyen : 42 ans)  
Autres collaborateurs (âge moyen : 41 ans)



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.
- Mise en place de services pour faciliter la vie des membres 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

**0** PLAINTES  
EN MATIÈRE D'EMPLOI

**2,3 %**  
DE TAUX D'ABSENTÉISME  
« COURT TERME »  
(COMPARATIVEMENT À  
2,8% DE TAUX MOYEN  
EN BELGIQUE) (TAUX  
D'ABSENTÉISME EPRA : 4,1%)

**14 %**  
DE TEMPS PARTIELS  
AU 31 DÉCEMBRE  
(CONTRACTUELS, CRÉDITS-  
TEMPS ET CONGÉ PARENTAL  
PARTIELS) DONT 3 HOMMES ET  
9 FEMMES, AVEC LES MÊMES  
AVANTAGES EXTRA-LÉGAUX

**60** HEURES  
DE FORMATIONS LIÉES À  
LA SÉCURITÉ EN 2019 (EX:  
FORMATIONS ÉQUIPIERS DE  
PREMIÈRE INTERVENTION,  
SÉCURITÉ SUR CHANTIER, BA4,  
SECOURISME, ETC.)

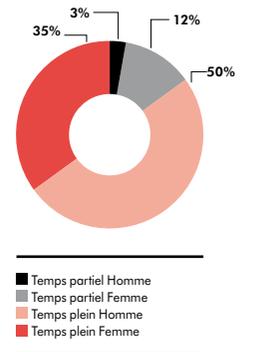
**5** SECOURISTES  
DONT LE RECYCLAGE  
ANNUEL EST ASSURÉ PAR  
BEFIMMO

**1** CONSEILLER  
EN PRÉVENTION DE NIVEAU  
1 ET UNE ÉTUDE DE RISQUE  
ANNUELLE

**0,0 %**  
LOST DAY RATE (EPRA)

**2** ACCIDENTS  
DE TRAVAIL

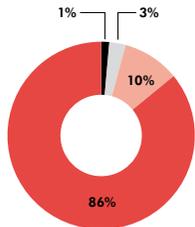
**0,0 %**  
INJURY RATE (EPRA)



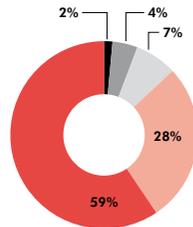


## Extrait de l'enquête de satisfaction à l'équipe 2019

L'ORIGINE, LE SEXE, L'ÂGE,  
LA RELIGION, L'ORIENTATION  
SEXUELLE N'ONT PAS D'IMPACT  
SUR LA MANIÈRE DONT LES  
MEMBRES DE L'ÉQUIPE SONT  
CONSIDÉRÉS

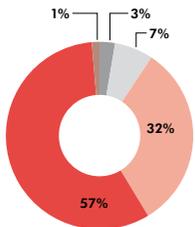


BEFIMMO SE PRÉOCCUPE  
DU BIEN-ÊTRE DE L'ÉQUIPE

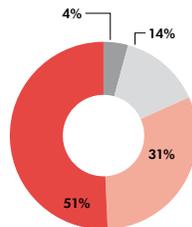


■ Pas du tout d'accord  
■ Pas tout à fait d'accord  
■ Mitigé  
■ Un peu d'accord  
■ Tout à fait d'accord  
■ Ma connaissance de la Société ne me permet pas de répondre à cette question

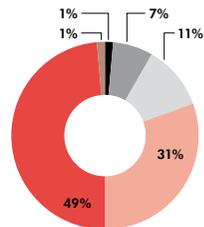
PENSEZ-VOUS QUE BEFIMMO  
SOIT UNE ENTREPRISE  
RESPONSABLE?\*



MES CONDITIONS PHYSIQUES  
DE TRAVAIL SONT  
ADÉQUATES



J'AI L'OPPORTUNITÉ DE FAIRE  
DES SUGGESTIONS  
CHEZ BEFIMMO



Team building Befimmo

1. Envers ses parties prenantes, son équipe, sa communication.



## COMMUNAUTÉ

### 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 9 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 événements 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 ainsi que sur des thématiques d'ordre digital (projet LynX).
- 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, de vêtements et de jouets.
- 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 (l'asbl Mistral Gagnant en 2019) et une participation au 20 km de Bruxelles sous la bannière d'une association, choisie à chaque fois pour deux années consécutives (l'asbl Le Château Vert en 2019).
- Un membership actif au sein de l'association Be.Face, avec du parrainage, des récoltes et la participation à des ateliers.

### Ce que disent nos collaborateurs<sup>1</sup>...

#### LA CULTURE D'ENTREPRISE



- BIENVEILLANTE / GÉNÉREUSE
- ÉVOLUTIVE / INNOVATRICE

#### LE MANAGEMENT



- PRÉSENT
- IMPLIQUÉ

#### L'AMBIANCE DE TRAVAIL



- POSITIVE
- CONSTRUCTIVE

#### VOTRE JOB



- INTENSE
- PASSIONNANT

#### LES POSSIBILITÉS DE CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ



- MULTIPLES
- ACCESSIBLES



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.

- 4<sup>ème</sup> 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. Ce comité organise des activités sportives, culturelles, festives, familiales et caritatives. En chiffres:

- 9 années d'existence
- 12 membres organisateurs
- 5 événements en 2019
- 5 récoltes en 2019 (vêtements, jouets, vivres et vente pour la Quinzaine de la Croix-Rouge)
- 2 collectes de sang en 2019

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



## IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'ÉQUIPE

ÉMISSIONS CO<sub>2</sub>e LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES DE BEFIMMO (TONNES CO<sub>2</sub>e, KG CO<sub>2</sub>e/M<sup>2</sup> ET TONNES CO<sub>2</sub>e/PP<sup>3</sup>)

	UNITÉS	2019	2018	2017	
Surface Befimmo Corporate	m <sup>2</sup>	1 668	1 668	1 668	V
# personnes (PP)	#	82,78	77,52	74,26	V
<b>Total des émissions liées à l'énergie directe</b>	<b>† CO<sub>2</sub>e</b>	<b>254,37</b>	<b>258,62</b>	<b>239,41</b>	<b>V</b>
Dont émissions totales chauffage (Befimmo)	† CO <sub>2</sub> e	18,63	18,10	16,99	V
Emissions PP (chauffage)	† CO <sub>2</sub> e /PP	0,23	0,23	0,23	V
Emissions par m <sup>2</sup> (chauffage)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	11,17	10,85	10,19	V
Dont émissions voitures diesel	† CO <sub>2</sub> e	195,93	220,71	211,87	V
Dont émissions voitures essence	† CO <sub>2</sub> e	39,81	19,81	10,56	V
<b>Total des émissions liées à l'énergie indirecte</b>	<b>† CO<sub>2</sub>e</b>	<b>18,83</b>	<b>18,02</b>	<b>17,01</b>	<b>V</b>
Dont émissions totales électricité (Befimmo Goemaere)	† CO <sub>2</sub> e	18,83	18,02	17,01	V
Emissions PP	† CO <sub>2</sub> e/PP	0,23	0,23	0,23	V
Emissions par m <sup>2</sup>	kg/m <sup>2</sup>	11,29	10,80	10,20	V
<b>Total des émissions liées aux voyages, à la consommation de papier, aux déchets<sup>2</sup></b>	<b>† CO<sub>2</sub>e</b>	<b>63,74</b>	<b>35,03</b>	<b>46,13</b>	<b>V</b>
Avion courte distance	† CO <sub>2</sub> e	4,38	1,69	1,52	V
Avion longue distance	† CO <sub>2</sub> e	54,73	25,18	41,09	V
Train à grande vitesse	† CO <sub>2</sub> e	0,66	0,79	0,75	V
Voitures autres que Befimmo	† CO <sub>2</sub> e	0,95	0,64	0,49	V
Consommation de papier	† CO <sub>2</sub> e	2,00	2,23	2,27	V
Production de déchets	† CO <sub>2</sub> e	1,02	4,50	-	V

V = vérifié par l'auditeur

1. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions se trouve dans la Méthodologie, à l'Annexe VI du présent Rapport.
2. Le total des émissions intègre également depuis 2018 les émissions liées aux déchets de Befimmo corporate qui n'étaient pas calculées par le passé.
3. PP : Par Personne, soit l'ensemble des ETP (Equivalent Temps Plein) et les membres du Comité exécutif.
4. Méthodologie développée par l'ADEME (Agence française de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).
5. Le facteur de conversion utilisé pour calculer les émissions de CO<sub>2</sub>e liées à la consommation de papier est de 0,919 kg CO<sub>2</sub>e /kg de papier (source Bilan Carbone V7.6).

### Consommation d'électricité (MWH et KWH/PP<sup>3</sup>)

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.

Depuis 2017, Befimmo 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.). La consommation électrique a diminué de 37% en 2019 (118,3 MWh) par rapport à 2015 (188,8 MWh) et est désormais stabilisée.

### Consommation de gaz (MWH et KWH/PP<sup>3</sup>)

Les consommations de gaz liées au chauffage des surfaces occupées par l'équipe sont sensiblement plus élevées en 2019 (99,1 MWh) qu'en 2018 (96,3 MWh) soit une augmentation de 3%.

### Émissions CO<sub>2</sub>e

Les émissions CO<sub>2</sub>e 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 »<sup>4</sup>. 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 54 kg/collaborateur en 2013 et est descendue à 26 kg/collaborateur en 2019<sup>5</sup>.



GEOFFROY KNIPPING – ENVIRONMENTAL OFFICER

« DE PAR SON AMPLEUR ET LES OBJECTIFS DE CIRCULARITÉ QUI SONT VISÉS, LE PROJET ZIN EST UN PROJET QUI PEUT RÉELLEMENT IMPACTER LA FAÇON DE CONCEVOIR UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT. NOUS REMARQUONS DÉJÀ SON INFLUENCE SUR NOS AUTRES PROJETS ET MÊME PLUS LARGE. »



## Mobilité émissions CO<sub>2</sub>e liées aux transports (tonnes CO<sub>2</sub>e)

Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO<sub>2</sub>e/km) de sa flotte de 7% en 2019 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<sub>2</sub>e liées aux véhicules sont stables, elles passent de 231 tonnes en 2016 à 236 tonnes en 2019 pour un nombre de véhicules équivalent.

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.

La gestion de des enjeux en termes de mobilité de l'équipe s'effectue à différents niveaux dans l'organisation :

- une cellule mobilité, composée entre autres de représentants des départements RSE, Environnement et RH, initie des actions transversales dans le cadre du programme d'innovation (alternatives à la voiture de société, sensibilisation, etc.) ;
- le département RH définit les avantages de mobilité pour les collaborateurs (packs de mobilité, télétravail, plan café-téria, mise à disposition de vélos électriques pliables, etc.).

Plusieurs projets en sont sortis :

- **flexibilité en matière de mobilité** : en 2019, le département RH a conçu des packs de mobilité (« mobility@BEFIMMO ») permettant aux employés d'opter pour la solution de mobilité correspondant le mieux à leurs besoins. Dès lors, ils ont par exemple la possibilité de renoncer à leur voiture de société en échange d'abonnements de transports en commun, d'un vélo électrique pliable et d'autres avantages, notamment l'accès à un ensemble de solutions de mobilité alternatives, pouvant être obtenus par le biais d'un plan cafétéria (« mychoice@BEFIMMO ») ;
- depuis 2014, Befimmo a intégré un **véhicule électrique de pooling et trois vélos électriques** dans sa flotte de véhicules pour les déplacements intra-urbains. Ces derniers sont utilisés de façon croissante par l'équipe ;
- **B-Switch** : Befimmo a acquis une flotte de vélos électriques pliables ultralégers. Contre l'engagement du partage d'un emplacement de parking avec un collègue, les membres de l'équipe adhérant au programme reçoivent un vélo à disposition. Depuis 2017, 40 membres de l'équipe participent à ce projet (29 membres en 2017 et 11 membres supplémentaires en 2018).

Befimmo poursuit également sa politique de sensibilisation de l'équipe.



Fiche online « Mobilité »



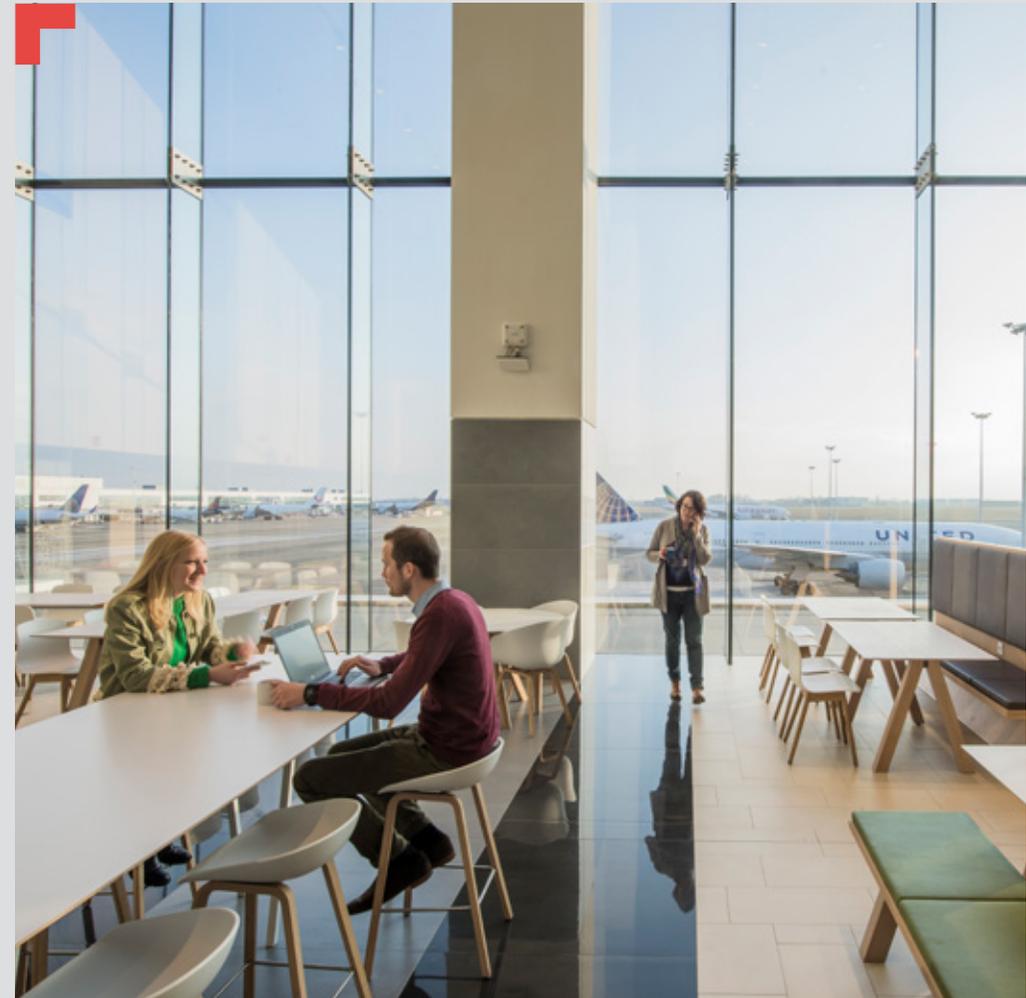
Team building Befimmo



# Déclaration de gouvernance d'entreprise

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

PRINCIPES	121
STRUCTURE DE GESTION	121
POLITIQUE DE DIVERSITÉ	133
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION	134
RAPPORT DE RÉMUNÉRATION	139
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE	141
RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LES SYSTÈMES DE GESTION DES RISQUES	142
AUTRES INTERVENANTS	144
RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	145
RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS	145
PLAN D'ACTIONNARIAT OU D'OPTIONS SUR ACTIONS	148
ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF	148
ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION	148
ACTIONNARIAT, STRUCTURE ET ORGANISATION	149





Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

## PRINCIPES

L'Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2019 de Befimmo a décidé d'appliquer de manière anticipée le Code belge des Sociétés et des Associations, lequel est, par conséquent, entièrement applicable à Befimmo depuis le début de l'exercice 2020, suite à la publication des nouveaux statuts de Befimmo au Moniteur Belge.

Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise, qui constitue son Code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des Sociétés et Associations et qui a été révisé pour la dernière fois en 2019 avec une entrée en vigueur de ses nouvelles dispositions à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (ci-après, le « Code 2020 »), remplaçant le « Code 2009 » à partir de cette même date. Il est disponible sur le site du Moniteur Belge, ainsi que sur le site internet : [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Bien que le Code 2009 soit le Code de référence applicable à l'exercice 2019, la présente Déclaration de gouvernance anticipe la mise en œuvre du Code 2020, la gouvernance de Befimmo ayant été actualisée dans ce cadre au début de l'exercice 2020.

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 exécutif ;
- le règlement de l'audit interne ;
- la politique de rémunération.

Afin de les mettre en conformité avec le nouveau Code des Sociétés et Associations et le nouveau Code 2020, la plupart de ces documents ont été actualisés pour la dernière fois le 28 janvier 2020. La politique de rémunération a été mise à jour pour la dernière fois le 6 mars 2020.

## STRUCTURE DE GESTION

Lors de son Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2019, la Société a opté pour le maintien d'un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, elle est administrée par le Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs de la Société, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

### 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 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020. 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 Associations et du Code 2020 ;
- et d'une majorité d'Administrateurs non liés aux actionnaires de la Société.

En ce qui concerne la composition de son Conseil d'administration, la Société privilégie la complémentarité des compétences, d'expériences, de connaissances et d'âges et

se conforme aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en ce qui concerne la mixité des genres.

Au 31 décembre 2019, 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) spécialisés(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 2019

Au 31 décembre 2019, le Conseil compte 10 Administrateurs, à savoir :

- 1 Administrateur exécutif ;
- 9 Administrateurs non exécutifs, dont 5 Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020 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 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, d'une durée cumulée de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration (article 3.5 2 du Code 2020), la Société tient compte 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 2019

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019 :

- M. Benoît De Blicq
- M. Hugues Delpire
- M. Benoît Godts

La même Assemblée générale ordinaire a renouvelé les mandats de :

- M. Benoît De Blicq, en qualité d'Administrateur exécutif, pour une nouvelle période de 3 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2022 ;
- M. Benoît Godts, en qualité d'Administrateur lié à un actionnaire, pour une nouvelle période de 2 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

La même Assemblée générale ordinaire a nommé Monsieur Vincent Querton en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

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

Le Conseil d'administration s'est réuni 16 fois durant l'exercice.

## Propositions de renouvellement de mandats à l'Assemblée générale ordinaire 2020

Les mandats de Madame Annemie Baeyaert, de Monsieur Wim Arousseau et de Monsieur Kurt De Schepper viennent à échéance à l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 28 avril 2020 de :

- renouveler le mandat de Madame Annemie Baeyaert, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de 3 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2023 ;
- renouveler le mandat de Monsieur Wim Arousseau, en tant qu'Administrateur, pour une période de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022 ;
- renouveler le mandat de Monsieur Kurt De Schepper, en tant qu'Administrateur, pour une période de 4 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2024.



## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2019

MANDAT AU CONSEIL	PREMIÈRE NOMINATION	EXPIRATION DU MANDAT EN COURS	PRÉSENCES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2019
Alain Devos - Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 <sup>1</sup>	Avril 2021	16
Benoît De Blieck - Administrateur délégué	Décembre 2012 <sup>2</sup>	Avril 2022	16
Anne-Marie Baeyaert - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2018	Avril 2020	16
Sophie Goblet - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2021	15
Sophie Malarne-Lecloux - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2021	15
Wim Arousseau - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2018	Avril 2020	12
Kurt De Schepper - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2020	15
Etienne Dewulf - Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 <sup>3</sup>	Avril 2022	16
Benoît Godts - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012 <sup>4</sup>	Avril 2021	16
Vincent Querton - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2019	Avril 2021	14



De gauche à droite, debouts: Vincent Querton, Benoît De Blieck, Alain Devos, Sophie Goblet et Etienne Dewulf.  
De gauche à droite, assis: Sophie Malarne-Lecloux, Kurt De Schepper, Anne-Marie Baeyaert, Wim Arousseau et Benoît Godts.

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



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

### **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.

#### **AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019**

M. Alain Devos est gérant de la SPRL Alain Devos ; 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 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

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

#### **AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019**

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

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

#### **MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

M. De Blicck était Président de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019).

### **MME ANNE-MARIE BAEYAERT (1961)**

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

Mme Baeyaert est bachelier 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 customer service representative. En 1985, elle poursuit sa carrière chez Katoen Natie Group (KTN) où elle a exercé différentes fonctions, tout d'abord comme general manager transport division (1985-1995), ensuite comme general manager KTN Noordkasteel (1995-1998), et puis en tant que managing director KTN 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 2019**

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

#### **MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

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 ; elle préside ce Comité depuis le 30 avril 2019. 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 2019**

Administrateur de Sohonet asbl.

#### **MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

Administrateur de Réseau Entreprendre asbl.



Facteurs de risques	Mot du Président et du CEO	<b>Rapport de gestion</b>	États financiers	Renseignements généraux	Annexes					
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance

### **MME SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)**

Mme Sophie Malarme-Lecloux (1330 Rixensart, rue du Plagniau 16) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 28 avril 2015, membre du Comité d'audit depuis avril 2019 et était membre du Comité de Nomination et de Rémunération jusqu'à avril 2019.

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 15 ans.

#### **AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019**

Fondateur et gérante de FreeBe SPRL ; Administrateur et Présidente du comité de nomination et de rémunération de CBO Territoria SA (France); Administrateur indépendant et Présidente du Comité des Rémunérations de Euroclear Belgique; Administrateur indépendant et Présidente du Comité des Rémunérations de Euroclear Nederland; Administrateur indépendant et Présidente du Comité des Rémunérations de Euroclear France.

#### **MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

Administrateur d'Orpea SA (France).

### **M. WIM AUROUSSEAU (1971)**

M. Wim Arousseau (2900 Schoten, Gaaiendreef 10) est Administrateur de Befimmo depuis le 24 avril 2018. Monsieur Arousseau 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 2019**

Administrateur de Home Invest Belgium.

### **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 1<sup>er</sup> 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 2019**

M. De Schepper est gérant de Kadees BVBA.

#### **MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

M. Kurt De Schepper était 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 Conflux (1983-1985), avant de pratiquer le corporate banking au Crédit Général (1985-1987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, puis administrateur délégué de Soficom Development (1989) et à partir de 1995 jusqu'en 2010 administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA. À l'intervention de la SPRL Etienne Dewulf, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant et de gestion journalière, essentiellement dans le domaine immobilier et de la construction.

#### **AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019**

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 SCISA et Administrateur de Latour et Petit SA.

#### **MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

M. Etienne Dewulf était administrateur de la Confédération Construction, de Bavière Développement SA et de Foncière Kerkedelle SA (la société a été liquidée en décembre 2017). 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 2019**

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 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

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.

## **M. VINCENT QUERTON (1961)**

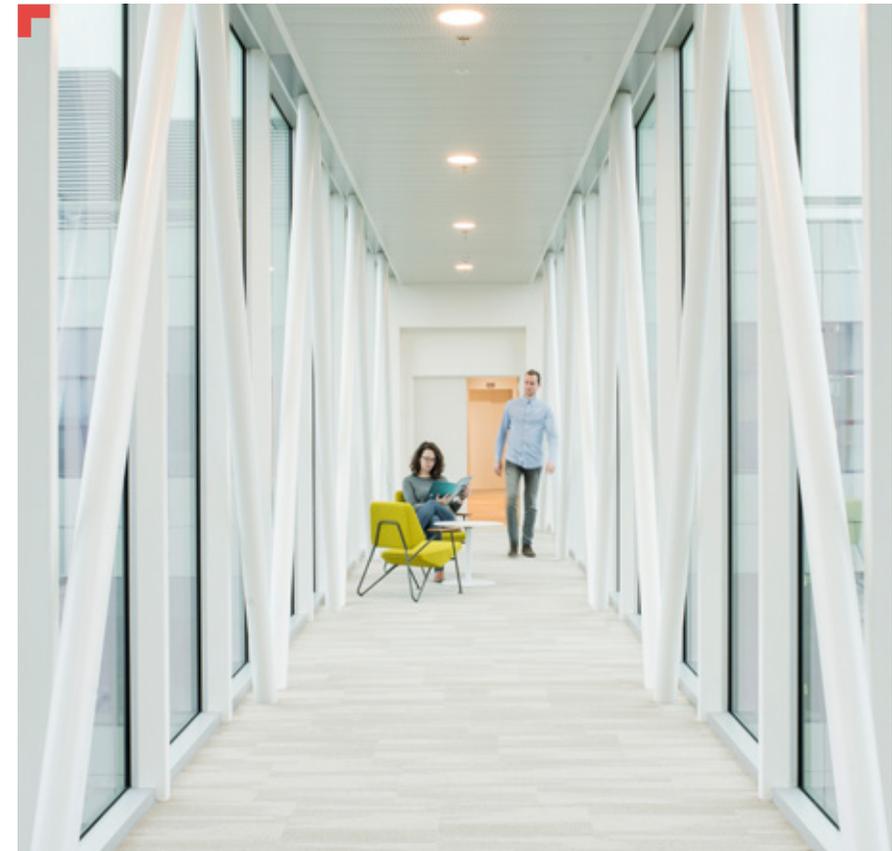
M. Vincent Querton (1000 Bruxelles, Place Jean Jacobs 6) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre du Comité de Nomination et de Rémunération depuis avril 2019. Il est titulaire d'une licence en droit (UCL) et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Monsieur Querton dispose d'une expérience 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).

### **AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019**

Administrateur délégué d'Ascencio S.A.

### **MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019**

Néant.



Triomphe - Bruxelles décentralisé



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

## 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, du Chief Executive Officer et des autres membres du Comité exécutif et de revoir lesdits plans périodiquement. 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 la confirmation ou non du mandat.

## 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 poursuit une création de valeur durable par la Société, en arrêtant la stratégie de la Société dans le cadre de la politique de Responsabilité Sociétale qu'il définit, en mettant en place un leadership effectif, responsable et éthique et en supervisant les performances de la Société sur le long terme. Pour ce faire, le

Conseil élabore une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et ceux des autres parties prenantes.

Le Conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet 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 exécutif 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 ;
- les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

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, dont le président, ainsi que tous les Administrateurs qui en expriment le souhait.

## Activité du Conseil d'administration durant l'exercice 2019

Le Conseil d'administration s'est réuni 16 fois au cours de l'exercice 2019. 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) 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 ;
- analyses financières et suivi des aspects comptables et organisationnels liés à la prise de participation stratégique dans l'actionariat de Silversquare Belgium SA ;
- le développement de l'activité de coworking ;
- 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 les projets ZIN, Quatuor et Paradis Express) ;



Facteurs de risques	Mot du Président et du CEO	<b>Rapport de gestion</b>	États financiers	Renseignements généraux	Annexes					
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	<b>Gouvernance</b>

- 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 d'actions propres ;
- le versement d'un acompte sur dividende sous forme optionnelle ;
- les principales évolutions réglementaires ou en matière de bonne gouvernance ;
- la préparation et la convocation des Assemblées générales ordinaires et extraordinaires du 30 avril 2019 et de l'Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2019 ;
- 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 (entretiens devenu Comité exécutif).

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 2020 et à son règlement d'ordre intérieur, le Conseil d'administration 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 exécutif 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 cinq 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 ;
- évaluer si la structure de gouvernance choisie est toujours appropriée.

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

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

Le Conseil d'administration a procédé à son autoévaluation pour la dernière fois à la fin de l'exercice 2018. Les principales conclusions de son rapport d'autoévaluation ont été publiées dans le Rapport Financier Annuel 2018 (p.126).

## 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 2020 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.

### 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 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

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'exécède 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 2019, la composition du Comité d'audit est la suivante :

- Sophie Goblet, Administrateur indépendant et Présidente du Comité d'audit ;
- Sophie Malarme-Lecloux, Administrateur indépendant ;
- Benoît Gods, Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

## ATTRIBUTIONS

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité exécutif 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 exécutif 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 verbal à la plus prochaine réunion du Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et en particulier après les réunions consacrées à l'établissement des comptes trimestriels et à l'établissement des états financiers destinés à être publiés. Lorsqu'il rend compte au Conseil d'administration, le Comité d'audit identifie les questions pour lesquelles il estime qu'une action ou une amélioration est nécessaire, et fait les recommandations sur les mesures à prendre. Les procès-verbaux des réunions sont également transmis au Conseil d'administration.

## FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2019

Au cours de l'exercice 2019, le Comité d'audit s'est réuni 12 fois.

L'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les 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 tests de sensibilité à certaines hypothèses et 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. ;

- distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2019 sous forme optionnelle ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et de ses filiales ;
- analyses financières et suivi des aspects comptables et organisationnels liés à la prise de participation stratégique dans l'actionnariat de Silversquare Belgium 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, 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).



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

## Comité de nomination et de rémunération

### COMPOSITION

Le Comité de Nomination et de Rémunération est constitué d'au moins trois Administrateurs non exécutifs, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité, dont la majorité doit avoir la qualité d'Administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

Les membres du Comité de Nomination et de Rémunération ont une compétence collective en matière de rémunération.

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 exécutif de la Société.

Au 31 décembre 2019, la composition du Comité est la suivante :

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

### 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 exécutif 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 exécutif.

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 exécutif, 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 exécutif, 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 exécutif et l'évaluation des performances par rapport aux objectifs fixés ;

- sur les propositions faites annuellement par le Comité exécutif 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 verbal 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. Les procès-verbaux des réunions sont également mis à la disposition du Conseil d'administration.

### FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2019

Au cours de l'exercice 2019, le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 7 fois. L'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions.

- suivi continu de l'évolution du cadre réglementaire et des recommandations en matière de gouvernance et de rémunération, notamment le nouveau Code des Sociétés et Associations, le Code 2020, la deuxième Directive sur les droits des actionnaires et les attentes des parties prenantes (notamment les actionnaires et investisseurs) ;

- évaluation et proposition de mise à jour de la politique de rémunération au regard de l'évolution du cadre réglementaire précité et des meilleures pratiques de gouvernance ;
- propositions relatives à la composition du Conseil d'administration, en tenant compte de la nécessité de maintenir une complémentarité des profils en termes de connaissances, d'expérience, d'âges de mixité des genres et de prévoir un étalement des échéances des différents mandats ;
- proposition de renouvellement des mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- établissement d'un plan de succession ;
- évaluation et détermination des objectifs et critères de performance de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité exécutif ;
- établissement d'un plan des Performance Stock Units pour les membres du Comité exécutif ;
- évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et budget en vue de l'attribution de rémunérations variables (gratifications) pour l'exercice 2019 ;
- rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2019.

### AUTOÉVALUATION

Conformément au Code 2020 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 pour la dernière fois à son autoévaluation fin 2018. Les conclusions essentielles de son rapport sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2018 (page 129).



## Comité exécutif

L'Assemblée générale extraordinaire de la Société du 19 décembre 2019 a décidé d'appliquer de manière anticipée le nouveau Code belge des Sociétés et Associations et a approuvé les modifications statutaires y relatives. Il a été décidé d'opter pour le maintien du système moniste, dans lequel la Société est administrée par un Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration peut déléguer des pouvoirs spécifiques de gestion à une équipe de management qu'il désigne.

Conformément à l'article 14 §3 de la loi relative aux SIR, la direction effective de Befimmo SA est confiée à au moins deux personnes physiques, qui portent le titre de Dirigeants effectifs.

Le Conseil d'administration a délégué certains pouvoirs de gestion aux Dirigeants effectifs de Befimmo, qui composaient jusqu'alors l'ancien Comité de direction et qui agissent, depuis le début de l'exercice 2020, dans le cadre d'un Comité exécutif.

Le règlement d'ordre intérieur du Comité exécutif (qui décrit ses attributions et son mode de fonctionnement) est revu périodiquement. Le Comité propose, le cas échéant, au Conseil d'administration d'approuver les adaptations nécessaires. Ce règlement d'ordre intérieur est disponible sur le site de la Société.

## Composition

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

Au 31 décembre 2019, le Comité exécutif compte quatre membres, qui composaient jusqu'alors l'ancien Comité de direction :

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



De gauche à droite : Aminata Kaké, Benoît De Blicq, Martine Rorif et Laurent Carlier



Facteurs de risques	Mot du Président et du CEO	<b>Rapport de gestion</b>	États financiers	Renseignements généraux	Annexes					
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance

## 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), d'un Executive Certificate en Immobilier (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016) et d'un post-graduate Certificate in Cognitive Technologies, Artificial Intelligence & Law (Brussels School of Competition, 2019). 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 et Secrétaire générale adjointe de Dexia SA, holding du groupe Dexia (2005-2012). Depuis 2012, elle occupe la fonction de General Counsel, Secretary General et Chief Compliance Officer de Befimmo. Mme Kaké est également administrateur de l'Association belge des Sociétés cotées, 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 (JE).

### AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

### MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019

Administrateur de Hu-Man a.s.b.l.

## 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 2019

Mme Martine Rorif est également Administrateur des sociétés suivantes, filiales de Befimmo : Fedimmo SA, Meirfree SA, Axento SA, Befimmo Property Services SA, Silversquare Belgium SA et Silversquare Luxembourg SA. Elle est Administrateur délégué de Vitalfree SA, qui est également une filiale 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 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019

Administrateur délégué de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019).

## BENOÎT DE BLIECK

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

### AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

M. Benoît De Blicck est 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 Blicck, exerce les mandats suivants : Président d'Axento, filiale de Befimmo ; Administrateur de Meirfree et de Vitalfree, filiales de Befimmo ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services, filiale de Befimmo ; Administrateur délégué de Noblicck SA ; Gérant de B.V.R. SPRL.

### MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019

M. De Blicck était Président de Beway (fusionnée avec Befimmo en avril 2019)

## LAURENT CARLIER

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

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

### AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

### MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2019, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2015 À 2019

M. Laurent Carlier était administrateur de l'asbl Financial Executives Institute of Belgium, de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019) ainsi que des sociétés Silversquare Stéphanie SA, Silversquare Europe SA, Silversquare Louise SA et gérant de Silversquare Partnership sprl ; toutes fusionnées avec Silversquare Belgium en novembre 2019.



## Attributions

Le Comité exécutif est principalement chargé des missions suivantes :

- analyser la politique et la stratégie générale de la Société et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- mettre en œuvre la politique et la stratégie générales de la Société, telles que décidées par le Conseil d'administration ;
- de manière générale, mettre en œuvre les décisions du Conseil d'administration ;
- identifier les opportunités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement ; faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- diriger l'équipe de gestion de la Société en conformité avec la stratégie et la politique générale ;
- superviser la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers conformément aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société, présenter les états financiers au Conseil d'administration ;
- évaluer de manière objective et compréhensible la situation financière, le budget et le business plan de la Société, soumettre cette évaluation au Conseil d'administration ;
- mettre en place des systèmes de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration et de l'Administrateur délégué ;
- faire rapport au Conseil d'administration, à la FSMA et au(x) Commissaire(s) ;
- préparer la publication des états financiers et des autres informations financières ou extra-financières.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs décisionnels et de représentation spécifiques au Comité exécutif.

Le Comité exécutif exerce ses missions sans préjudice des compétences du Conseil d'administration.

## 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 exécutif 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 principales décisions du Comité exécutif ;
- les litiges majeurs actuels ou potentiels ;
- le suivi régulier de toutes questions relevant des compétences du Conseil d'administration.

## Mode de fonctionnement

Le Comité exécutif fonctionne de manière collégiale : 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 exécutif 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 exécutif en expriment le souhait.

En 2019, le Comité de direction (devenu Comité exécutif) s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

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

Les responsables des départements sont Madame Emilee Delacroix (Head of CSR & Innovation), Madame Caroline Kerremans (Head of Investor Relations & Communication), Madame Petra Sobry (Head of Legal), Madame Sarah Sougné (Recruitment & Talent Manager), Monsieur Stéphane dos Santos (Chief Accountant), Monsieur Eric Jambor (Head of Property Management), Monsieur Cédric Mali<sup>1</sup> (Chief Commercial Officer), Monsieur Vincent Meulders (Head of Controlling), Monsieur Nicolas Nelis (Chief Project Officer), Monsieur Arnaud Opsommer (Head of Building Administration & Operations Budget), Monsieur Edouard Scarcez (Head of Investments), Monsieur Frédéric Tourné (Head of Environmental Management) et Monsieur Ludovic Wendel (Head of Information Technology). La gestion de l'activité de Business Development est confiée à Monsieur Werner Joris<sup>2</sup>.

## POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Befimmo se conforme aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'administration et aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (Code 2020) 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 exécutif et du processus d'autoévaluation de ses différents organes et comités. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, d'âges, 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 exécutif, qui est composé de deux membres féminins et deux membres masculins. Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs (voir pages 124 à 126) et des Membres du Comité exécutif (voir page 132), dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

La politique de diversité se traduit également dans la composition de l'équipe, dont les principales données sont reprises en pages 112 et 114.

1. SPRL.  
2. BVBA.



Facteurs de risques	Mot du Président et du CEO	<b>Rapport de gestion</b>	États financiers	Renseignements généraux	Annexes					
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération de Befimmo SA et de ses filiales est établie en conformité avec le Code des Sociétés et Associations, la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières réglementées (« Loi SIR ») et les recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (« Code 2020 »). Cette politique de rémunération s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra le 28 avril 2020.

Elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion du groupe Befimmo 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 cohérence entre la rémunération des Dirigeants et celle de l'ensemble du personnel, une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

Elle a également pour objectif de promouvoir la création de valeur durable au sein de la Société et de contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie, notamment par :

- la fixation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, alignés sur les objectifs à long terme de Befimmo et incluant, outre des critères de performance financière, des critères complémentaires mesurables liés à sa politique de développement durable et à ses engagements en matière de Responsabilité sociale ;
- l'échelonnement du paiement de leur rémunération variable dans le temps ;
- la mise en place d'un plan d'intéressement à long terme (plan de Performance Stock Units) étalé sur plusieurs années et rétribuant les membres du Comité exécutif par des actions avec une obligation de détention à l'issue d'une période d'attente couplée à l'obligation de détenir un nombre minimal d'actions pendant la durée de leur mandat.

La politique de rémunération de Befimmo vise ainsi à créer un lien étroit entre les intérêts de ses Dirigeants et ceux de la Société, de ses actionnaires et de l'ensemble des autres parties prenantes.

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, la Société participe à des benchmarks organisés par des secrétariats sociaux ou des consultants spécialisés. Elle consulte aussi occasionnellement ces spécialistes en dehors de toute opération de benchmark.

En ce qui concerne l'identité des différentes catégories d'intervenants qui perçoivent une rémunération, le présent chapitre renvoie aux autres chapitres de la Charte de gouvernance.

### 1. Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA

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 a reçu des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération.

La rémunération se compose :

- d'un montant annuel fixe ;
- de jetons de présence ; ces derniers sont attribués aux Administrateurs non exécutifs pour leur assistance aux réunions du Conseil d'administration et, le cas échéant, pour leur assistance aux réunions des Comités constitués par le Conseil d'administration.

Par ailleurs, une rémunération spécifique peut être attribuée par le Conseil d'administration aux Administrateurs qui seraient chargés par celui-ci de missions particulières.

Les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus ou stock-options et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension. La Société n'octroie pas d'actions aux Administrateurs non-exécutifs. Elle estime que sa politique générale et son mode de fonctionnement répondent déjà à l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020, qui vise à promouvoir la création de valeur long terme. Befimmo a effectivement intégré au cœur de sa stratégie et traduit concrètement dans son fonctionnement quotidien les principes de Responsabilité Sociale en anticipant les évolutions économiques, sociales et environnementales et en supervisant les performances de la Société sur le long terme. Pour ce faire, le Conseil d'administration

élabore une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et de l'ensemble des parties prenantes. Ces principes sont notamment consacrés dans la Charte de gouvernance et dans le Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration de Befimmo, auxquels chaque administrateur de Befimmo a souscrit.

Les Administrateurs 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.

Les Administrateurs exercent leurs fonctions en qualité de travailleurs indépendants et sont révocables ad nutum, sans indemnité.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
								EPRA Best Practices		Perspectives et prévision	
								Befimmo en bourse		L'équipe	
										Gouvernance	

## 2. Le Chief Executive Officer de Befimmo SA

L'Administrateur délégué de Befimmo SA – qui est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur de Befimmo SA – exerce la fonction de Chief Executive Officer (« CEO ») et est membre du Comité exécutif de Befimmo SA : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management en qualité de travailleur indépendant. Il a la qualité de Dirigeant Effectif, conformément à l'article 14 §3 de la Loi SIR.

### 2.1. Rémunération

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'Administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les conflits d'intérêts potentiels concernant la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération du CEO. De plus, le CEO n'est pas présent lorsque le Comité de Nomination et de Rémunération statue sur sa rémunération. Par ailleurs, les dispositions légales en matière de conflit d'intérêts sont également d'application.

Sa rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

■ **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe annuelle est déterminé sur la base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société comparable. La rémunération fixe ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société. La rémunération annuelle fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu.

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. Le cas échéant, la nouvelle rémunération fixe est payée à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

■ **Partie variable en espèce** : 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. Une rémunération variable ne peut être accordée que pour autant que (a) la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne porte que sur le résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la Société.

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.

En application des principes qui précèdent et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les critères pour l'évaluation de la performance du CEO et leur pondération ont été fixés comme suit, répartis en deux volets :

- 1<sup>er</sup> volet, représentant 75% de la rémunération variable cible : critères liés à la performance de la Société :
  - résultat net courant par action (30%) ; ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et pas de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;
  - marge opérationnelle (15%) ;
  - taux d'occupation des immeubles (15%) ; l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers ;
  - coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%) ;
  - gestion des ressources humaines (20%).
- 2<sup>e</sup> volet, représentant 25% de la rémunération variable cible : des objectifs individuels complémentaires en rapport avec les objectifs précités en correspondance avec les responsabilités spécifiques du CEO ont été fixés.

Le montant cible de sa rémunération annuelle variable (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> volets additionnés) représente 36% de sa rémunération annuelle fixe.

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le cas échéant, 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 du CEO est un échelonné dans le temps et l'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement est différé est soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable est étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable proméritée lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable sera reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (inclusive).

Le principe de l'échelonnement de la rémunération variable permet de créer un lien étroit entre les intérêts du CEO et ceux de la Société et de ses actionnaires.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
								EPRA Best Practices		Perspectives et prévision	
								Befimmo en bourse		L'équipe	
										Gouvernance	

■ **Plan de Performance Stock Units** : A compter de l'exercice social 2020, le CEO pourra se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Aucun paiement de la part du dirigeant n'est requis pour la délivrance des actions à la suite du vesting.

Le nombre de PSU octroyés est décidé par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération.

A titre illustratif, le nombre maximum de PSU attribués au CEO en 2020 et qui pourront, par conséquent donner lieu à la délivrance d'actions en 2023 a été fixé à 2.500.

Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères suivants (Test de Performance) à la fin de la période de vesting de trois ans :

- Evolution du Total Shareholder Return (TSR) par rapport aux « peers » de Befimmo (panel de sociétés d'activité et de taille comparables) (50%) ;
- Epra earnings consolidé (MEUR) en ligne avec le budget sur la période 2020-2022 (25%) ;
- Coworking : chiffre d'affaires/m<sup>2</sup> de coworking en ligne avec le budget sur la période 2020-2022 (15%) ;
- Emissions de CO<sub>2</sub>e liées à la consommation énergétique des immeubles pour les installations communes et privées : 23,49 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> fin 2022, en ligne avec l'objectif-cible prévu pour 2030 (méthode SBT) (10%).

Un PSU donne droit à maximum une action à terme, le Test de Performance déterminant le nombre d'Actions Befimmo qui sera attribué au CEO. Si le Test de Performance n'est

que partiellement satisfait, seule une partie des Actions correspondantes sera délivrée, comme suit :

- si objectifs atteints à  $\geq 90\%$  : 80% des PSU seront attribués
- si objectifs atteints à  $\geq 70\%$  : 50% des PSU seront attribués
- objectifs atteints à  $\geq 50\%$  : 25% des PSU seront attribués.

Des règles relatives à l'expiration totale ou partielle des PSU s'appliquent si le mandat du CEO prend fin avant la date de vesting. Dans des cas limités, comme le départ à la retraite, les PSU déjà octroyés sont entièrement maintenus. Les PSU sont incessibles, sauf en cas de transmission à titre successoral. De même que pour les autres composantes de la rémunération variable, les PSU sont soumis à la politique d'ajustement décrite ci-dessous (voir point 5 – droit de recouvrement)

Les actions délivrées à la suite du vesting doivent être conservées pendant au moins deux ans par le CEO, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants (voir point 4 – seuil minimal de détention d'actions). Cette période d'incessibilité de deux ans, qui fait suite à la période de vesting de trois ans, ainsi que les critères du test de performance auquel le vesting est conditionné, contribuent à aligner sur le long terme les intérêts du CEO avec ceux de la Société, des actionnaires et des autres parties prenantes.

■ **Frais divers** : 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 qu'il 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 pas d'avantage en nature.

## 2.2. Mandats dans les filiales

Le CEO peut exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif 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 entre les parties, la fin de la convention liant le CEO et Befimmo SA entraînera la fin des mandats exercés par le CEO<sup>1</sup> auprès des filiales de Befimmo SA.

## 2.3. Durée du contrat et indemnité de départ

Les droits et obligations liés à la fonction de CEO sont formalisés dans une convention de management qui reprend les principales dispositions relatives à l'exercice de son mandat, à la confidentialité des informations auxquelles il a accès, aux conditions de résiliation de la convention, etc.

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA, de la convention liant le CEO à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement, dans lesquels aucune indemnité n'est due, le CEO a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat. Les conventions de management liant, d'une part, Befimmo SA et M. De Blicq 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 Blicq et Befimmo SA et à 263.591,92 € dans la convention liant BDB Management SPRLu et Befimmo Property Services SA. Cette indemnité ne dépasse pas 12 mois de rémunération totale (fixe et variable) cible.

## 3. Les autres membres du Comité exécutif de Befimmo SA

Les membres du Comité exécutif de Befimmo SA autres que le CEO sont rémunérés dans le cadre d'une convention de management conclue avec Befimmo SA en qualité de travailleurs indépendants. Ils ont également la qualité de Dirigeants Effectifs, conformément à l'article 14 §3 de la Loi SIR.

### 3.1. Rémunération

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun de ces autres membres du Comité exécutif de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même aura préalablement entendu le CEO à ce sujet. Comme indiqué ci-dessus, le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'Administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les éventuels conflits d'intérêts.

■ **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe est déterminé sur base 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 fixe ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société. La rémunération fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Toute révision de la rémunération fixe des autres membres du Comité exécutif devra être décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.

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



Facteurs de risques	Mot du Président et du CEO	Rapport de gestion	États financiers	Renseignements généraux	Annexes					
Notre stratégie	Chiffres clés 2019	2019 en bref	Événements après clôture	Rapport immobilier	Rapport financier	EPRA Best Practices	Perspectives et prévision	Befimmo en bourse	L'équipe	Gouvernance

■ **Partie variable en espèces** : 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 individuels et collectifs en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de chaque membre du Comité exécutif (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. Une rémunération variable ne peut être accordée que pour autant que (a) la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne porte que sur le résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la Société.

Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les membres du Comité exécutif à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et 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.

En application des principes qui précèdent et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les critères pour l'évaluation et leur pondération ont été fixés comme suit par le Conseil d'administration, répartis en deux volets :

- 1<sup>er</sup> volet correspondant à 60% de la rémunération variable cible : critères liés à la performance de la Société :
  - résultat net courant par action (30%) ; ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et non de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;
  - marge opérationnelle (15%) ;
  - taux d'occupation des immeubles (15%) ; l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers ;

- coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%) ;
- gestion des ressources humaines (20%).
- 2<sup>e</sup> volet représentant 40% de la rémunération variable cible : des objectifs individuels complémentaires, en lien avec leurs responsabilités opérationnelles ont été fixés aux membres du Comité exécutif.

Le montant global cible de la rémunération annuelle variable des trois autres membres du Comité exécutif (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> volets additionnés) représente 30,9% de la rémunération annuelle fixe globale (montant total pour les trois membres).

Aux fins de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le cas échéant, 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 exécutif au cours de l'exercice, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice.

Le paiement de la rémunération variable des autres membres du Comité exécutif est un échelonné dans le temps et l'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement est différé est soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable est étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable promérite lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable sera reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse).

Le principe de l'échelonnement de la rémunération variable permet de créer un lien étroit entre les intérêts des autres membres du Comité exécutif et ceux de la Société et de ses actionnaires.

■ **Plan de Performance Stock Units** : A compter de l'exercice social 2020, les autres membres du Comité exécutif de Befimmo pourront également se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Aucun paiement de la part du membre du Comité exécutif n'est requis pour la délivrance des actions à la suite du vesting.

Le nombre de PSU octroyés à chaque membre du Comité exécutif est décidé par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération.

A titre illustratif, le nombre maximum de PSU attribués aux autres membres du Comité exécutif en 2020 et qui pourront par conséquent donner lieu à la délivrance d'actions en 2023 a été fixé à 3.750 (globalement, pour les 3 membres).

Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères suivants (Test de Performance) à la fin de la période de vesting de trois ans :

- Evolution du Total Shareholder Return (TSR) par rapport aux « peers » de Befimmo (panel de sociétés d'activité et de taille comparables) (50%)
- Epra earnings consolidé (MEUR) en ligne avec le budget sur la période 2020-2022 (25%)
- Coworking : chiffre d'affaires/m<sup>2</sup> de coworking en ligne avec le budget sur la période 2020-2022 (15%)
- Emissions de CO<sub>2</sub>e liées à la consommation énergétique des immeubles pour les installations communes et privées : 23,49 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> fin 2022, en ligne avec l'objectif-cible prévu pour 2030 (méthode SBT) (10%).

1 PSU donne droit à 1 action à terme et le Test de Performance détermine le nombre d'Actions Befimmo qui sera attribué aux Membres du Comité exécutif.

Si le Test de Performance n'est que partiellement satisfait, seule une partie des Actions correspondantes sera délivrée, comme suit :

- si objectifs atteints à ≥ 90 % : 80% des PSU seront attribués
- si objectifs atteints à ≥ 70 % : 50% des PSU seront attribués
- si objectifs atteints à ≥ 50 % : 25% des PSU seront attribués.

Des règles relatives à l'expiration totale ou partielle des PSU s'appliquent si le mandat d'un membre du Comité exécutif prend fin avant la date de vesting. Dans des cas limités, comme le départ à la retraite, les PSU déjà octroyés sont entièrement maintenus. Les PSU sont incessibles, sauf en cas de transmission à titre successoral. De même que pour les autres composantes de la rémunération variable, les PSU sont soumis à la politique d'ajustement décrite ci-dessous (voir point 5 – droit de recouvrement).

Les actions délivrées à la suite du vesting doivent être conservées pendant au moins deux ans par le membre du Comité exécutif, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants (voir point 4 – seuil minimal de détention d'actions). Cette période d'incessibilité de deux ans, qui fait suite à la période de vesting de trois ans, ainsi que les critères du Test de Performance auquel le vesting est conditionné, contribuent à aligner sur le long terme les intérêts des membres du Comité exécutif avec ceux de la Société, des actionnaires et des autres parties prenantes.

■ **Frais divers** : Befimmo rembourse les frais déboursés par les autres membres du Comité exécutif dans 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 exécutif ne reçoivent pas d'avantage en nature.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
								EPRA Best Practices		Perspectives et prévision	
								Befimmo en bourse		L'équipe	
										Gouvernance	

### 3.2. Mandats dans les filiales

Les autres membres du Comité exécutif peuvent exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif 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 liant un autre membre du Comité exécutif et Befimmo SA entraînera la fin des mandats exercés par ce dernier<sup>1</sup> auprès des filiales de Befimmo SA.

### 3.3. Durée du contrat et indemnité de départ

Les droits et obligations liés à la fonction de membre du Comité exécutif sont formalisés dans des conventions individuelles de management qui reprennent les principales dispositions relatives à l'exercice de leur mandat, à la confidentialité des informations auxquelles ils ont accès, aux conditions de résiliation de leur convention, etc.

En cas de rupture, à l'initiative de Befimmo SA, de la convention liant un membre du Comité exécutif 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.

Dans le cadre des conventions de management conclues entre Befimmo SA et les autres membres du Comité exécutif, et sur avis motivé du Comité Nomination et de Rémunération, une indemnité de départ a été fixée contractuellement, à savoir 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. Conformément à l'ancien article 554 du Code des Sociétés belge (désormais remplacé par l'article 7:92 CSA), cette clause a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

### 4. Seuil minimal de détention d'actions

Le Conseil d'administration a fixé un seuil minimum d'actions de la Société que chaque membre du Comité exécutif doit détenir à tout moment à :

- 6.000 actions pour le CEO;
- 3.000 actions pour chacun des autres membres du Comité exécutif (à titre individuel).

Les membres actuels du Comité exécutif ont 6 ans pour atteindre ce seuil à compter de la date de l'entrée en vigueur de la présente politique de rémunération. Un même délai serait applicable à tout membre qui serait nommé ultérieurement à compter de la date de sa nomination.

### 5. Droit de recouvrement

La Société a prévu un droit de surseoir au paiement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres membres du Comité exécutif, lorsqu'il appert que cette attribution était basée sur des informations erronées.

### 6. Pension

Les membres du Comité exécutif ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération fixe à un régime de retraite complémentaire par le biais d'une assurance de type 'engagement individuel de pension' souscrite auprès d'un assureur agréé via une convention de pension. Celle-ci prévoit des prestations tant en cas de vie à la retraite qu'en cas de décès avant la retraite. Le régime de pension est composé d'un engagement de type contributions définies pour ce qui est du budget et un engagement de type prestations définies pour ce qui est de la couverture décès.

La garantie vie prévoit la constitution d'une prestation vie sous forme de capital, payable au bénéficiaire à la date prévue de la retraite ou, le cas échéant, à la date postposée de la retraite. La prestation vie est égale au résultat de l'investissement, dans le fonds mis à disposition, selon la répartition choisie par le bénéficiaire, des primes vie et de l'éventuelle participation bénéficiaire accordée par l'assureur. La hauteur des primes vie se base sur le calcul de la règle des 80% qui détermine le capital pension maximal constituable dans le cadre d'un engagement individuel de pension.

La garantie décès prévoit le paiement de la réserve constituée au bénéficiaire en cas de décès de l'affilié avant la date prévue de la retraite. Lorsque la réserve constituée est inférieure à la prestation décès minimum, la prestation minimum est garantie.

### 7. Ensemble du personnel

Pour l'ensemble du personnel de Befimmo, le Conseil d'administration a confié au Comité de Nomination et de Rémunération l'examen des propositions formulées annuellement par le Comité exécutif au sujet du budget global d'augmentation (hors index) des rémunérations fixes des membres du personnel de Befimmo (donc hors les membres du Comité exécutif), ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables attribuées aux collaborateurs. Le Comité interagit avec le CEO à ce sujet, tout en tenant le Conseil d'administration au courant des principales décisions précitées de manière globale et non individuelle.

Le Conseil d'administration a également chargé le Comité de se prononcer sur les propositions faites par le CEO au sujet de l'engagement et de la rémunération initiale, ainsi qu'au sujet de toute révision de la rémunération (au sens large) de certaines autres personnes qui exercent des fonctions-clés au sein de la Société et sont responsables d'une équipe.

### 8. Primes exceptionnelles, plans d'options ou d'actions

Moyennant l'accord du Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, une prime exceptionnelle peut être attribuée au cours de l'exercice à un ou plusieurs membre(s) du Comité exécutif (y compris le CEO) ou aux autres personnes visées au point 7 ci-dessus, si des prestations exceptionnelles ont été réalisées et ce, sans qu'une telle prime ne doive affecter l'attribution éventuelle d'une rémunération variable pour le même exercice. Le cas échéant, les critères d'octroi seront précisés dans le rapport de rémunération ; ils seront conformes aux principes directeurs qui figurent en introduction de la présente politique.

### 9. Modifications et publicité de la politique de rémunération

La présente politique de rémunération fait partie intégrante de la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo SA et peut être consultée sur le site internet de la Société.

La politique de rémunération est approuvée par l'Assemblée générale. Elle est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale lors de chaque modification importante et, en tout état de cause, au moins tous les quatre ans. En cas de révision de la politique de rémunération, la description et l'explication de toutes les modifications significatives et l'indication de la manière dont les votes et les avis des actionnaires sur la politique de rémunération depuis le vote le plus récent sur la politique de rémunération par l'Assemblée générale ont été pris en compte seront présentés dans la politique de rémunération.

Le rapport sur la rémunération qui est inséré annuellement dans la déclaration de gouvernance du Rapport Financier Annuel, mentionne la manière dont la politique de rémunération a été appliquée au cours de l'exercice. L'Assemblée générale de la Société se prononce chaque année sur le rapport de rémunération.

<sup>1</sup>. Que ce soit en tant que personne physique ou en qualité de représentant permanent d'une personne morale administrateur.



## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble de la rémunération, y compris tous les avantages octroyés ou dus au cours de l'exercice social 2019 aux Administrateurs, au CEO et aux autres membres du Comité exécutif (anciennement le Comité de direction).

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et Associations, de la Loi SIR, du Code belge de Gouvernance d'entreprise (« Code 2020 ») et de la politique de rémunération de la Société applicable en 2019 exposé dans le Rapport Financier Annuel 2019.

### Rémunération des Administrateurs non exécutifs pour l'exercice 2019

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.

Les Administrateurs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances (telles que bonus, actions ou options sur actions), pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

### ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS – RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2019

EN €	RÉMUNÉRATION FIXE ANNUELLE	JETONS DE PRÉSENCE			TOTAL
	CONSEIL D'ADMINISTRATION	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION	
Alain Devos	50 000	60 000		10 500	120 500
Anne-Marie Baeyaert	20 000	40 000			60 000
Sophie Goblet	20 000	37 500	26 000		83 500
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	37 500	20 000	4 500	82 000
Wim Arousseau	20 000	30 000			50 000
Etienne Dewulf	20 000	40 000		14 000	74 000
Hugues Delpire <sup>1</sup>	6 667	5 000	10 000		21 667
Kurt De Schepper	20 000	37 500			57 500
Benoît Godts	20 000	40 000	24 000		84 000
Vincent Querton <sup>2</sup>	13 333	35 000		6 000	54 333
<b>Total Administrateurs</b>	<b>210 000</b>	<b>362 500</b>	<b>80 000</b>	<b>35 000</b>	<b>687 500</b>

1. Mandat venu à échéance le 30 avril 2019.

2. Mandat débutant le 30 avril 2019.



## Rémunération du CEO et des membres du Comité exécutif pour l'exercice 2019

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide de la rémunération fixe et variable de chacun des membres du Comité exécutif de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO en ce qui concerne la rémunération des autres membres du Comité exécutif.

L'Administrateur délégué de Befimmo SA est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en cette qualité. Il exerce la fonction de Chief Executive Officer (« CEO ») et est membre du Comité exécutif : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management en qualité de travailleur indépendant, comme les trois autres membres du Comité exécutif.

Leur rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

■ **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe « all in » des membres du Comité exécutif 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 membres du Comité exécutif est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du Comité de Nomination et de Rémunération et après avis du CEO en ce qui concerne les autres membres du Comité exécutif.

Pour l'exercice 2019, les rémunérations fixes attribuées respectivement au CEO et aux trois autres membres du Comité exécutif sont reprises au tableau ci-après.

■ **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 les membres du Comité exécutif à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. 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 et des autres membres du Comité exécutif 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.

Pour l'exercice 2019, l'évaluation de la performance du CEO et des autres membres du Comité exécutif (anciennement le Comité de direction) a été effectuée sur base des critères suivants :

■ résultat net courant par action (30%) ; ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et pas de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;

- marge opérationnelle (15%) ;
- taux d'occupation des immeubles (15%) ; l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers ;
- coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%) ;
- gestion des ressources humaines (20%).

Des objectifs complémentaires individuels ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres membres du Comité exécutif.

Le montant cible et maximum 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 exécutif : une rémunération variable cible de 320.000 € avec un maximum de 400.000 € (montant global pour les trois membres du Comité exécutif).

Le paiement de la rémunération variable relative à l'exercice 2019 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 proméritee en 2019 est payée en 2020 ;
- 25% de la rémunération variable est reportée d'un an et sera payable en 2021 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2019 et 2020 ;
- le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2022, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2019 à 2021.

Sur la base de ce qui précède, au cours de sa réunion du [6 mars] 2020, 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 exécutif, une rémunération variable pour l'exercice 2019, dont le montant est repris dans le tableau ci-après.

### COMITÉ EXÉCUTIF – RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2019

EN €	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE <sup>1</sup>	AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	TOTAL	INDEMNITÉ CONTRACTUELLE PRÉVUE EN CAS DE DÉPART
Administrateur délégué					
SPRLu BDB Management <sup>2</sup>	230 000	100 000		330 000	263 592
Benoît De Blicq <sup>3</sup>	251 633	150 000	74 285	475 918	486 408
Autres membres	854 781	375 000	182 253	1 412 035	1 220 000
<b>Total Comité exécutif</b>	<b>1 336 415</b>	<b>625 000</b>	<b>256 538</b>	<b>2 217 953</b>	

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

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

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



#### ■ Frais divers et débours

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 ;
- les autres membres du Comité exécutif 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 termes de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les CEO et les autres membres du Comité exécutif ne reçoivent pas d'avantage en nature.

#### ■ Pensions

Les membres du Comité exécutif ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération fixe à un régime de retraite complémentaire par le biais d'une assurance de type 'engagement individuel de pension' souscrite auprès d'un assureur agréé via une convention de pension. Celle-ci prévoit des prestations tant en cas de vie à la retraite qu'en cas de décès avant la retraite. Les principales caractéristiques de ces prestations sont exposées dans la politique de rémunération.

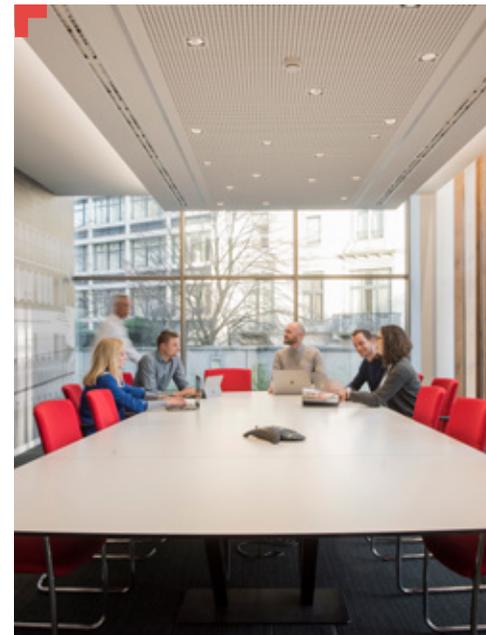
#### ■ Plan de Performance Stock Units

A compter de l'exercice social 2020, les membres du Comité exécutif de Befimmo pourront se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères prévus dans le plan (test de performance). Les actions délivrées à la suite du vesting devront être conservées pendant au moins deux ans par le dirigeant, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants. Ce nouveau plan est plus amplement décrit dans la politique de rémunération.

#### Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ sont décrites dans la politique de rémunération.

Aucune indemnité de départ n'a été payée à un membre du Comité exécutif au cours de l'exercice 2019.



Blue Tower - Bruxelles quartier Louise

## 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 exécutif : 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.



Fiche online « 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 exécutif.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles se situent dans les départements techniques (project management, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support se situent dans les départements comptabilité, controlling, treasury/financement, juridique immobilier, secrétariat général & legal corporate, IR & communication, corporate social responsibility & innovation, ressources humaines et IT.

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 exécutif, qui dispose, dans ce cadre, d'une faculté de subdélégation qu'il a mis en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités. Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations 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 CFO (Laurent Carlier) est en charge de la fonction de gestion des risques. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling.

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 exécutif 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.

### Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes de 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 par le Conseil d'administration. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de la Société.



Fiche online « Éthique »



## L'analyse des risques et les activités de contrôle

L'analyse des risques finalisée début 2019 avec l'aide d'un consultant externe et qui a mené à une revue complète de la matrice des risques de Befimmo SA a été revue fin 2019 pour tenir compte de l'évolution de la réglementation prospectus et des recommandations de l'ESMA.

Les risques évalués sur base de leur impact potentiel, leur niveau de maîtrise, leur caractère spécifique et l'appétence de la Société ont ensuite été classés par ordre d'impact potentiel décroissant et évalués, en tenant compte du positionnement de Befimmo et des mesures d'atténuation prises, en niveau « élevé, moyen ou faible ».

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 exécutif. Finalement, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.



« Facteurs de risques »

## 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 et les filiales. 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 exécutif.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité exécutif et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/rapports financiers correspondants sont présentés et analysés par le Comité exécutif, Comité d'audit et Conseil d'administration qui les arrêtent 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 2019, deux audits internes ont été réalisés, portant sur « Les services aux locataires » et sur « Les procédures d'acquisitions et de cessions » ;
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2019, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques notamment liés à l'IFRS 16 et à l'acquisition de Silversquare. 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 (notamment la valorisation et l'impact sur le reporting) ;
- 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.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

## 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 et Associations, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 25 avril 2017 de Befimmo a nommé Ernst et Young Reviseurs d'Entreprises SCRL comme Commissaire de la Société, ayant son siège social De Kleetlaan 2, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0466.334.711, RPM Bruxelles, représentée par Mme Christel Weymeersch, Partner, Commissaire de l'entreprise, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2019 s'élèvent à 67.938,93 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2019 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 26.938,73 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young a réalisé au cours de l'exercice 2019 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 37.030 € 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 2019 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree et Silversquare Belgium et ses filiales s'élèvent à 60.718,14 € HTVA.

Pour les filiales au Grand-Duché Luxembourg, (Axento SA et Silversquare Luxembourg 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 2019 d'Axento SA et Silversquare Luxembourg SA, s'élèvent à 13.500 € HTVA.

Outre sa mission légale, Ernst & Young (Luxembourg) a réalisé au cours de l'exercice 2019 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 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

Pour l'exercice 2019, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (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). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission court du 1er janvier 2018, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2020.

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

En 2019, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- JLL – Rod P. Scrivener : 79.250 € HTVA ;
- C&W – Christophe Ackermans : 182.128 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2018 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- JLL : n.a. ;
- C&W – Christophe Ackermans : 7.500 € HTVA (évaluation de projets d'acquisitions).

### Service financier

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgium qui a reçu à ce titre une rémunération de 84.808,79 € (TVA incluse) en 2019. Cette rémunération est variable, en fonction du montant du dividende payé et de la réalisation d'un dividende sous forme optionnelle.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

## RECHERCHE ET 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 2019, 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 à travers la création de liens. C'est avec cet objectif que Befimmo a rassemblé un ensemble de projets de transformation digitale sous l'enseigne du « Programme LynX ».

Enfin, Befimmo a lancé il y a quelques années une campagne d'innovation qui persiste à ce jour. Il s'agit d'une approche participative permettant d'impliquer l'équipe dans les axes stratégiques au cœur de l'activité de Befimmo. L'équipe est invitée à s'inscrire dans un groupe de travail qui a pour objectif de développer les axes stratégiques ou à un projet lié au programme de digitalisation LynX qui lui tient à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, proposer et concrétiser des projets d'innovation.

L'ensemble des ressources qui ont été consacrées à la recherche et développement est de 594.293 €.

## 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 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et Associations ;
- 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 2019 sont décrites ci-après.

### Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations

Conformément à l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, 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 procès-verbal de la réunion doit être communiqué au Commissaire de la Société, qui évalue dans son rapport relatif aux comptes annuels, les conséquences patrimoniales pour la Société des décisions du Conseil d'administration, pour lesquelles il existe

un intérêt opposé. 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.

L'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations prévoit quelques exceptions à son application et notamment, en ce qui concerne les opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

### Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 7:97 du Code des Sociétés et Associations impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer un avis circonstancié et motivé 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<sup>1</sup>, les autres actionnaires d'une société du périmètre<sup>2</sup> de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité exécutif de la SIR publique. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

1. Pour rappel, en vertu du Code des Sociétés et Associations, 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.



Facteurs de risques		Mot du Président et du CEO		Rapport de gestion		États financiers		Renseignements généraux		Annexes	
Notre stratégie		Chiffres clés 2019		2019 en bref		Événements après clôture		Rapport immobilier		Rapport financier	
						EPRA Best Practices		Perspectives et prévision		Befimmo en bourse	
										L'équipe	
										Gouvernance	

## 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 7:96 du Code des Sociétés et Associations

Si Befimmo se propose de conclure une opération qui n'est pas visée par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, 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 7:96 du Code des Sociétés et Associations figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;
- que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;

- que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

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

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

### Politique relative aux opérations avec un membre du Comité exécutif

En vertu de la Charte de gouvernance de Befimmo, la politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre la Société et ses filiales et les membres du Comité exécutif : 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 7:96 du Code des Sociétés et Associations 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 7:96 du Code des Sociétés et Associations, 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 et Associations (art. 7:96 et 7:97)

Au cours de l'exercice 2019, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations (ancien article 523 du Code des Sociétés).

Lors de la séance du 8 mars 2019, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, M. Benoît De Blicq et des autres membres du Comité de direction pour l'exercice 2018, 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 de direction pour l'exercice 2019. En conformité avec l'article 523 du Code des Sociétés, M. De Blicq 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 8 mars 2019

#### 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 Blicq, 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'Administrateur délégué et de Président du Comité de direction de Befimmo SA pour les exercices 2018 et 2019. 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.*

*(L'Administrateur délégué quitte la séance)*



## 1.2. Fixation de la rémunération fixe du CEO pour l'exercice 2019 - Evaluation et fixation de la rémunération variable pour l'exercice 2018 - Critères de performance et rémunération variable cible relatifs à l'exercice 2019

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération présente les propositions formulées par le Comité de Nomination et de Rémunération pour la rémunération fixe de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2019, sa rémunération variable pour l'exercice 2018 ainsi que les critères de performance et les montants de sa rémunération variable pour l'exercice 2019. 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 Blicq, pour sa fonction d'Administrateur délégué de Befimmo SA en 2018, 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 Blicq ; ceci porte le total de rémunération variable à 250 KEUR pour l'exercice 2018 ;
- fixe les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de la rémunération variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2019 : 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 2019 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 promérite par l'Administrateur délégué lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne peut dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. 25% de la rémunération variable est reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable est reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (inclusive) ;

- redéfinit au 1<sup>er</sup> janvier 2019 la rémunération annuelle fixe globale (coût cumulé des sociétés Befimmo, Befimmo Property Services, Axento) de l'Administrateur délégué à un montant de 585.000 EUR, en augmentation de 35.000 EUR. Cette augmentation fait suite au benchmark réalisé en 2018 à la demande du CNR. Il se répartit comme suit :

Befimmo / Personne physique	355 000 €
BPS / BDB Management	205 000 €
Axento / BDB Management	25 000 €
<b>Total</b>	<b>585 000 €</b>

Au cours de l'exercice 2019, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du Code des Sociétés et Associations (ancien 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

Au cours de l'exercice écoulé, aucun dossier n'a donné lieu à l'application des règles préventives de conflits d'intérêts qui sont couverts par la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo au-delà des dispositions légales applicables.

## 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 exécutif, 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.

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 exécutif, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif 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<sup>1</sup>.

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 exécutif 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

- A compter de l'exercice social 2020, les membres du Comité exécutif de Befimmo pourront se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères prévus dans le plan (test de performance). Les actions délivrées à la suite du vesting devront être conservées pendant au moins deux ans par le dirigeant, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants. Ce nouveau plan est plus amplement décrit dans la politique de rémunération.
- Befimmo n'a pas mis en place de plan d'options sur actions ni accordé de telles options aux membres de ses organes ou à ses collaborateurs.

## ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

À la date du 31 décembre 2019, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) et les membres du Comité exécutif suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo :

- M. Laurent Carlier (330 actions) ; et
- M. Benoît Godts (1.109 actions).

## ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR), impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition. Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SIR de la Société.

- Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, art. 34, 1°) ; Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits (AR, art. 34, 3°) ; Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration (AR, art. 34, 7°) ; Pouvoirs de l'organe d'administration (AR, art. 34, 8°)

Le Conseil d'administration de Befimmo dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

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.

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, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :
  - 1°) 205.135.237,71 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des Sociétés et Associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR ;
  - 2°) 41.027.047,54 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
  - 3°) 41.027.047,54 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 287.189.332,79 EUR.

Cette autorisation a été octroyée pour une durée de cinq ans, à partir du 27 décembre 2019. 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.

Cette autorisation a remplacé l'autorisation de l'Assemblée générale du 26 avril 2016.

- 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 27 décembre 2019) ;

- conformément aux articles 7:215 et suivants du Code des Sociétés et Associations et 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo (dans les limites légales et dans les limites fixées par l'Assemblée générale). Cette autorisation est valable cinq ans à dater du 26 avril 2016 et est également renouvelable ;

- le conseil d'administration peut aliéner des actions propres de la Société (i) pour autant qu'il soit satisfait au respect de l'égalité de traitement entre actionnaires conformément aux conditions prévues à l'article 7:218, §1, 1° et 2° du Code des Sociétés et Associations, (ii) au personnel, conformément à l'article 7:218, §1, 5° du Code des Sociétés et Associations ou (iii) à une ou plusieurs personnes déterminées, autres que des membres du personnel, conformément à l'article 7:218, §1, 4° du Code des Sociétés et Associations et à l'article 11 des statuts.

Les facultés et autorisations visées aux deux derniers points précédents valent pour les acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci.

- 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 Associations et à l'article 27.1 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 obligatoire réalisé aux États-Unis en mai 2012 ainsi que les différents placements privés, incluent une clause similaire donnant aux investisseurs, sous certaines conditions, le droit de demander le remboursement anticipé de leurs notes suite à un changement de contrôle.

## ACTIONNARIAT, STRUCTURE ET ORGANISATION

### Actionnariat

ACTIONNAIRES <sup>1</sup>	EN %
AXA Belgium SA	9,6
Ageas et sociétés liées	9,3
Norges Bank	3,0
BlackRock Inc.	3,0
Befimmo SA	4,9
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	70,2

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

### Structure et organisation

Au 31 décembre 2019, les filiales de la Société sont les suivantes :

- Fedimmo SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- 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 Belgium SA, société anonyme de droit belge, détenue à 68%. Silversquare Belgium SA est société-mère de Silversquare Luxembourg SA.

Depuis le 30 janvier 2020, Befimmo est aussi l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 64,1% par Befimmo et 35,9% par Fedimmo.

La répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale est publiée dans l'Annexe V du présent Rapport.

1. Au 31 janvier 2019, sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues par l'actionnaire.



Meir - Anvers



# ÉTATS FINANCIERS

## TABLE DES MATIÈRES



### 152 COMPTES CONSOLIDÉS

152 État consolidé du résultat global

153 État consolidé de la situation financière

154 Tableau des flux de trésorerie consolidés

155 État consolidé des variations de capitaux propres

### 156 Notes aux états financiers consolidés

156 1. Informations générales sur la Société

156 2. Principales méthodes comptables

163 3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

164 4. Information sectorielle

166 5. Revenus locatifs

167 6. Charges relatives à la location

168 7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières

169 8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

169 9. Autres recettes et dépenses relatives à la location

169 10. Frais généraux de la Société

170 11. Autres revenus et charges d'exploitation

170 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement

171 13. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

171 14. Résultat financier

172 15. Impôts sur le résultat

173 16. Résultat par action

173 17. Goodwill

174 18. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

176 19. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

176 20. Actifs financiers non courants et courants

177 21. Créances de location-financement

177 22. Créances commerciales

177 23. Créances fiscales et autres actifs courants

177 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie

177 25. Comptes de régularisation – actif

178 26. Capital et réserves

178 27. Dettes financières non courantes et courantes

179 28. Autres passifs financiers non courants et courants

180 29. Provisions

180 30. Dettes commerciales et autres dettes

181 31. Autres passifs courants

181 32. Comptes de régularisation – passif

181 33. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers

188 34. Variations de l'endettement relatif aux opérations de financement

188 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 2019

198 38. Transactions avec des parties liées

198 39. IFRS 16 leases

199 40. Silversquare : acquisition en étapes

### 201 Rapport du Commissaire

### 204 COMPTES STATUTAIRES

204 Compte de résultats statutaire

205 Bilan statutaire

206 Note sur les fonds propres statutaires



# État consolidé du résultat global

(en milliers €)

	Notes	31.12.19	31.12.18
I. (+) Revenus locatifs	5	142 437	144 067
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 514	- 501
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>141 924</b>	<b>143 566</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	14 992	9 771
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	24 300	30 852
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-29 752	-29 068
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	536	716
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>152 000</b>	<b>155 837</b>
IX. (-) Frais techniques	7	-17 055	-12 160
X. (-) Frais commerciaux	7	- 1 476	- 1 998
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-2 268	-2 723
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	- 2 642	- 2 618
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-5 308	-6 360
<b>(+/-) Charges immobilières</b>		<b>-28 749</b>	<b>-25 858</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>123 251</b>	<b>129 978</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	10	-16 504	-14 282
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	11	- 1 028	- 447
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>105 719</b>	<b>115 249</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	12 961	343
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	110 113	- 5 514
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>228 793</b>	<b>110 078</b>
XX. (+) Revenus financiers	14	782	889
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	14	- 19 117	- 18 911
XXII. (-) Autres charges financières	14	-4 933	-2 522
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	- 25 539	- 5 901
<b>(+/-) Résultat financier</b>		<b>-48 807</b>	<b>-26 446</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>179 986</b>	<b>83 632</b>
XXV. (-) Impôts des sociétés	15	- 1 228	- 785
<b>(+/-) Impôts</b>		<b>-1 228</b>	<b>- 785</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>16</b>	<b>178 757</b>	<b>82 847</b>
RÉSULTAT NET (part du groupe)		<b>178 463</b>	<b>82 847</b>
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		294	-
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)</b>	<b>16</b>	<b>6,95</b>	<b>3,24</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	35	- 1 585	111
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>177 172</b>	<b>82 958</b>
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)		176 878	82 958
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		294	-



# État consolidé de la situation financière

(en milliers €)

ACTIF	Notes	31.12.19	31.12.18
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>2 861 689</b>	<b>2 700 743</b>
A. Goodwill	17	23 629	14 217
B. Immobilisations incorporelles	19	1 729	899
C. Immeubles de placement	18	2 814 822	2 655 324
Juste valeur portefeuille hors Silversquare		2 790 778	2 655 324
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)		24 044	-
D. Autres immobilisations corporelles	19	10 948	1 021
E. Actifs financiers non courants	20	7 296	27 497
F. Créances de location-financement	21	3 265	1 784
<b>II. Actifs courants</b>		<b>50 563</b>	<b>34 398</b>
B. Actifs financiers courants	20	12 763	10 004
C. Créances de location-financement	21	142	139
D. Créances commerciales	22	31 535	21 454
E. Créances fiscales et autres actifs courants	23	1 060	52
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	2 878	591
G. Comptes de régularisation	25	2 184	2 157
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2 912 251</b>	<b>2 735 140</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 603 872</b>	<b>1 443 214</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		<b>1 603 872</b>	<b>1 443 214</b>
A. Capital	26	398 320	357 871
B. Primes d'émission	26	861 905	792 641
C. Réserves	26	231 434	276 104
D. Résultat net de l'exercice <sup>1</sup>		112 213	16 597
<b>II. Participations ne donnant pas de contrôle</b>	40	-	-
<b>PASSIFS</b>		<b>1 308 379</b>	<b>1 291 926</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>696 157</b>	<b>760 478</b>
A. Provisions	29	1 471	728
B. Dettes financières non courantes	27	637 567	735 519
a. Établissements de crédit		201 446	297 319
c. Autres		436 121	438 200
C. Autres passifs financiers non courants	28	46 455	21 881
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	30	9 974	2 130
F. Passif d'impôts différés	15	691	219
<b>II. Passifs courants</b>		<b>612 222</b>	<b>531 448</b>
A. Provisions	29	3 155	5 039
B. Dettes financières courantes	27	497 167	443 012
a. Établissements de crédit		61 448	13 674
c. Autres		435 719	429 338
C. Autres passifs financiers courants	28	-	2 140
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	85 596	54 289
E. Autres passifs courants	31	3 872	4 099
F. Comptes de régularisation	32	22 432	22 870
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>2 912 251</b>	<b>2 735 140</b>

<sup>1</sup> La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.



# Tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)

	Notes	31.12.2019	31.12.2018
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>591</b>	<b>254</b>
Ajustement de la TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE lié au changement de périmètre de consolidation (intégration de Silversquare dans la consolidation au 1 janvier 2019)		1 560	-
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>2 150</b>	<b>254</b>
<b>Activités opérationnelles (+/-)</b>			
Résultat net de la période		178 757	82 847
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	- 12 961	- 343
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	14	23 268	20 545
Intérêts payés (incl. charge d'intérêt IFRS 16)		- 24 177	-20 231
Impôts	15	1 228	785
Impôts payés		- 870	-1 073
<b>Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat</b>			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13	- 110 113	5 514
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	14	25 539	5 901
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	6	- 8	141
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	19	2 294	1 384
Ajustements des provisions (+/-)	29	- 2 727	-2 896
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>80 232</b>	<b>92 573</b>
Mouvement des postes d'actif <sup>1</sup>		- 9 490	963
Mouvement des postes de passif <sup>2</sup>		- 5 542	-2 603
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>-15 031</b>	<b>-1 640</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>65 200</b>	<b>90 934</b>
<b>Investissements (-) / Désinvestissements (+)</b>			
Immeubles de placement			
Investissements	18	- 60 816	-50 134
Cessions	18	100 186	1 052
Acquisition immeuble de placement Arts 56 (montant en espèces)	18	-	-114 366
Acquisitions dans le cadre de projets de redéveloppement (y inclus acquisition Loi 44)	18	- 16 042	-1 813
Autres immobilisations corporelles	19	- 7 687	- 867
Acquisition participation Silversquare	20	-	-7 035
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>15 642</b>	<b>-173 162</b>
<b>Financement (+/-)</b>			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	34	- 37 693	-20 392
Placements privés obligataires européens	34	50 000	191 500
Remboursement USPP mai 2019	34	- 82 769	-
Remboursement dettes financières IFRS 16	34	- 1 479	-
Instruments de couverture et autres actifs financiers	34	904	- 295
Solde de dividende de l'exercice précédent (-)	26	- 21 998	-21 998
Frais d'augmentation de capital (-)	26	- 1 097	-
Acompte sur dividende de l'exercice (-)	26	- 66 250	-66 250
Augmentation de capital suite au dividende optionnel	26	11 255	-
Placement privé d'actions propres	26	69 013	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>-80 114</b>	<b>82 565</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE</b>		<b>728</b>	<b>337</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE</b>	<b>24</b>	<b>2 878</b>	<b>591</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes (non) courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.



# État consolidé des variations de capitaux propres (en milliers €)

Notes	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres : part du groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
	26	26	26	16			
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.17</b>	<b>357 871</b>	<b>792 641</b>	<b>228 172</b>	<b>69 820</b>	<b>1448 504</b>	<b>-</b>	<b>1 448 504</b>
Affectation du résultat			69 820	-69 820	-		-
Dividende distribué			-21 998		-21 998		-21 998
<i>Dividende 2017 Befimmo (solde)</i>			-21 998		-21 998		-21 998
Dividende distribué				-66 250	-66 250		-66 250
<i>Acompte sur dividende 2018 Befimmo</i>				-66 250	-66 250		-66 250
Résultat global			111	82 847	82 958		82 958
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.18</b>	<b>357 871</b>	<b>792 641</b>	<b>276 104</b>	<b>16 597</b>	<b>1 443 214</b>	<b>-</b>	<b>1 443 214</b>
Affectation du résultat			16 597	-16 597	-		-
Dividende distribué			-21 998		-21 998		-21 998
<i>Dividende 2018 Befimmo (solde)</i>			-21 998		-21 998		-21 998
Dividende optionnel	2 915	8 249		-66 250	-55 087		-55 087
<i>Acompte sur dividende 2019 Befimmo</i>				-66 250	-66 250		-66 250
<i>Augmentation du capital</i>	2 915	8 249			11 163		11 163
Augmentation du capital - Fusion Beway SA	37 534	61 015	32 003		130 553		130 553
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires			-7 039		-7 039		-7 039
Réserve pour actions propres			-68 980		-68 980		-68 980
Placement privé d'actions propres du 3 décembre 2019			6 331 <sup>1</sup>		6 332		6 332
Résultat global				178 463	178 463		178 463
Autres éléments de résultat global			-1 585		-1 585		-1 585
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.19</b>	<b>398 320</b>	<b>861 905</b>	<b>231 434</b>	<b>112 213</b>	<b>160 659</b>	<b>-</b>	<b>1 603 872</b>

<sup>1</sup> Le placement privé du 3 décembre 2019 a été réalisé à un prix supérieur à la valeur par action déterminée lors de l'augmentation de capital liée à la fusion Beway SA.



# 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), Fedimmo SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meifree 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). Befimmo détient une participation de 68,16 % dans la société Silversquare Belgium SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0806.423.356). 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%<sup>1</sup> 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 conséquent Silversquare Holding SA et ses filiales ne sont pas incluses dans la consolidation au 31 décembre 2018. Depuis le premier janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA<sup>2</sup> et, par conséquent, Silversquare Belgium et sa filiale Silversquare Luxembourg SA sont incluses dans la consolidation globale de Befimmo au 31 décembre 2019.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2019. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 12 février 2020 et a autorisé leur publication en date du 6 mars 2020.

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 2019, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking 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 41 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 2019, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2019, à savoir:

- La 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 1<sup>er</sup> janvier 2019. La note aux états financiers n° 39 reprend les informations complémentaires à la clôture 2019 des contrats de location du groupe en tant que preneur.
- L'interprétation IFRIC 23 – *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019). Cette interprétation n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2019 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.

<sup>1</sup> Avant la fin de l'année 2018, Befimmo a vendu à Silversquare Holding SA 1,5% de sa participation dans Silversquare Louise SA.

<sup>2</sup> Courant l'année 2019, Silversquare Holding SA est devenue Silversquare Belgium SA. Silversquare Belgium SA s'est fusionné avec sa filiale belge, Silversquare Louise SA en cours d'année 2019.



- Les amendements à la norme IFRS 9 - *Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019). L'application de ces amendements n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2019 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- Les amendements à IAS 19 – *Modification, réduction ou liquidation d'un régime* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019). L'application de ces amendements n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2019 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- Les amendements à IAS 28 – *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019). L'application de ces amendements n'a pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2019 et sur les informations complémentaires, le cas échéant, à fournir.
- Les 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 1<sup>er</sup> janvier 2019). Ces améliorations n'ont pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2019 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 2019, à savoir :

- 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 1<sup>er</sup> janvier 2020).
- Amendements à IFRS 3 – *Définition d'une entreprise* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2020)
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – *Interest Rate Benchmark Reform* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021).
- IFRS 17 – *Contrats d'assurances* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> 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 majeure 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 obligatoire 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 à 5 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%<sup>1</sup> 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.

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

<sup>1</sup> 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.



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.

#### 2.4.5. Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux

Pour l'hébergement de ces espaces de coworking Silversquare souscrit des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux. Silversquare ne possède pas d'immeubles.

Le droit d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux est classé dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur. La juste valeur des droits d'usage est déterminée par l'expert immobilier qui repose son évaluation notamment sur les flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuités, avantages et autres corrections. L'expert détermine, à la date de prise en cours d'un contrat de location de surfaces de bureaux, la juste valeur du droit d'usage. A chaque clôture trimestrielle, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des contrats de location. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultants de la première évaluation. La dette correspondante est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ».

## 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 ;
- Équipement en location-financement : durée du contrat.

Le droit d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking est comptabilisé dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles » au coût amorti et amorti linéairement. Le droit d'usage de ces actifs est déterminé par la Société sur base de la dette correspondante. Celle-ci est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ». La Société utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

Les investissements d'aménagements immobilier et mobilier dans les surfaces de bureaux dédiées au coworking, louées d'une partie tierce, sont comptabilisés dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles ».

## 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 évalués 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 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.

Les dettes financières comprennent également les dettes correspondant aux contrats de location, dont les droits d'usage sont comptabilisés à l'actif (voir également les sections 2.4.5. et 2.5.). Conformément à la norme IFRS 16, la dette est déterminée en actualisant les paiements futurs du contrat aux taux d'intérêts implicites du contrat lorsque ceux-ci sont mentionnés dans le contrat de location (ce qui est le cas pour les voitures de leasing). Dans les autres cas, la dette est déterminée en actualisant les paiements futurs du contrat à un taux d'actualisation lié à la durée moyenne (résiduelle) du contrat. Ce taux d'actualisation est calculé par un conseiller externe suivant le type d'actif.

La Société utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

### 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.

Les produits provenant de l'activité coworking sont comptabilisés dans la rubrique « I. Revenus locatifs – Loyers ».

## 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.



## 4. INFORMATION SECTORIELLE

Depuis le 1 janvier 2019 suite à l'intégration de Silversquare dans le périmètre de consolidation, un nouveau segment est rajouté : Activité coworking. Les segments catégorisés selon la répartition géographique sont désormais regroupés sous l'Activité d'opérateur immobilier.

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux<sup>1</sup>.

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente et les justes valeurs des baux Silversquare (droit d'usage)), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (68,8%), les 31,2% restants concernant des immeubles situés en Flandre (17,0%), en Wallonie (9,2%), et à Luxembourg ville (5,0%).

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<sup>2</sup>, Bruxelles décentralisé et Bruxelles périphérie.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Rapport immobilier » du rapport de gestion.

(en milliers €)	Activité opérateur immobilier							
	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie		Wallonie	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>								
A. Revenus locatifs	73 605	84 600	6 164	5 505	9 106	8 747	10 796	10 042
B. Résultat d'exploitation des immeubles	68 668	78 693	3 852	3 364	7 136	6 733	8 956	8 827
C. Variations de la juste valeur des immeubles	75 526	26 588	2 987	- 11 361	- 2 801	- 28 977	16 080	9 074
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	10 024	-	-	-	2 402	-	-	0
<b>E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)</b>	<b>154 217</b>	<b>105 281</b>	<b>6 838</b>	<b>- 7 998</b>	<b>6 737</b>	<b>- 22 244</b>	<b>25 036</b>	<b>17 901</b>
Pourcentage par secteur	62,6%	84,4%	2,8%	-6,4%	2,7%	-17,8%	10,2%	14,3%
F. Frais généraux de la Société								
G. Autres revenus et charges d'exploitation								
H. Résultat financier								
I. Impôts								
<b>RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)</b>								
Résultat net (part de groupe)								
Participations ne donnant pas le contrôle								
	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
<b>BILAN</b>								
<b>Actif</b>								
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	1 329	1 329
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 716 835	1 630 468	83 180	81 668	121 093	116 546	256 193	228 985
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	<i>91 648</i>	<i>148 034</i>	<i>- 1 474</i>	<i>6 002</i>	<i>7 348</i>	<i>7 709</i>	<i>11 128</i>	<i>4 606</i>
Autres actifs	2 178	555	-	-	-	-	1 229	1 368
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 726 404</b>	<b>1 638 414</b>	<b>83 180</b>	<b>81 668</b>	<b>121 093</b>	<b>116 546</b>	<b>258 751</b>	<b>231 683</b>
Pourcentage par secteur	59,3%	59,9%	2,9%	3,0%	4,2%	4,3%	8,9%	8,5%
<b>TOTAL PASSIF</b>								
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>								
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère								
Participations ne donnant pas le contrôle								
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>								

<sup>1</sup> Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

<sup>2</sup> Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.



Activité opérateur immobilier				Activité coworking		Montants non affectés / éliminations intracompagnies		Total	
Flandre		Luxembourg ville							
31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
30 358	29 990	5 174	5 183	7 406	-	- 171	-	142 437	144 067
27 304	27 633	4 524	4 728	2 834	-	- 22	-	123 251	129 978
2 045	- 13 316	16 047	12 478	231	-	-	-	110 113	- 5 514
534	343	-	-	-	-	-	-	12 961	343
<b>29 883</b>	<b>14 660</b>	<b>20 571</b>	<b>17 206</b>	<b>3 065</b>	-	- 22	-	<b>246 325</b>	<b>124 806</b>
12,1%	11,7%	8,4%	13,8%	1,2%	-	0,0%	-	100%	100%
						- 16 504	- 14 282	- 16 504	- 14 282
						- 1 028	- 447	- 1 028	- 447
						- 48 807	- 26 446	- 48 807	- 26 446
						- 1 228	- 785	- 1 228	- 785
								178 757	82 847
								178 463	82 847
								294	-
<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
5 308	5 497	-	-	9 600	-	-	-	23 629	14 217
474 911	475 100	138 566	122 556	24 044	-	-	-	2 814 822	2 655 324
3 087	611	- 37	162	-	-	-	-	111 699	167 124
-	-	-	-	-	-	70 393	63 675	73 801	65 599
<b>480 219</b>	<b>480 597</b>	<b>138 566</b>	<b>122 556</b>	<b>33 645</b>	-	<b>70 393</b>	<b>63 675</b>	<b>2 912 251</b>	<b>2 735 140</b>
16,5%	17,6%	4,8%	4,5%	1,2%	-	2,4%	2,3%	100%	100%
						1 308 379	1 291 926	1 308 379	1 291 926
						1 603 872	1 443 214	1 603 872	1 443 214
						1 603 872	1 443 214	1 603 872	1 443 214
						-	-	-	-
						2 912 251	2 735 140	2 912 251	2 735 140



## 5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
<b>Loyers</b>	<b>141 342</b>	<b>145 029</b>
Revenus garantis	-	711
Gratuités locatives	-2 510	-2 448
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 252	- 117
Indemnités de rupture anticipée de bail	3 857	891
<b>Revenus locatifs</b>	<b>142 437</b>	<b>144 067</b>

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers et les revenus des contrats de membres des espaces de coworking (7,4 millions € en 2019), les revenus locatifs sont également composés :

- des revenus garantis, perçus en 2018, qui sont essentiellement composés de la garantie locative octroyée par Codic Immobil dans le cadre de la prise en location par Deloitte de l'immeuble Gateway ;
- des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XV du compte de résultats ;
- des indemnités perçues, liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
À moins d'un an	129 599	133 133
Entre un et cinq ans	378 666	414 184
À plus de cinq ans	425 738	499 756
<b>Revenus locatifs</b>	<b>934 003</b>	<b>1 047 073</b>

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par la Société, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit des loyers et revenus des contrats des membres d'espaces de coworking 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'élevaient respectivement à 3,05 millions € et 2,7 millions € pour les exercices 2019 et 2018. 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, à la demande de Befimmo, avec comme plancher le dernier loyer.

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 de toutes les obligations découlant du contrat de bail.

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 de base.

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, à la fin du bail, 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 ou cédés 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 €)	31.12.19	31.12.18
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 521	- 360
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 561	- 372
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	569	231
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>- 514</b>	<b>- 501</b>

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;
- les amortissements sur contrats de location, comptabilisés selon la norme IFRS 16 (voir note 39 de ces états financiers);
- d'autre part, des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
À moins d'un an	275	540
Entre un et cinq ans	815	1 580
À plus de cinq ans	329	547
<b>Loyers payés</b>	<b>1 419</b>	<b>2 667</b>

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), hors les contrats de location soumis à la norme IFRS 16.

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

31.12.19 (en milliers €)			
À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-17 055</b>		<b>14 992</b>
<u>Récurrents</u>	<u>-6 180</u>	<u>-2 513</u>	<u>3 667</u>
Réparations	-4 610	-1 419	3 192
Redevances de garantie totale	-1 127	- 810	317
Primes d'assurance	- 443	- 285	158
<u>Non récurrents</u>	<u>-10 875</u>	<u>- 651</u>	<u>10 223</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-10 748	- 614	10 134
Sinistres	- 127	- 38	46
			44
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-2 642</b>	<b>-1 540</b>	<b>1 102</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 102	1 102
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 642	-2 642	
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-1 476</b>	<b>-1 476</b>	
Commissions d'agence	-1 320	-1 320	
Publicité	- 34	- 34	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 122	- 122	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-2 268</b>	<b>-2 268</b>	
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>-5 308</b>	<b>-5 308</b>	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-28 749</b>	<b>-13 757</b>	<b>14 992</b>
			<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>

31.12.18 (en milliers €)			
À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-12 160</b>		<b>9 771</b>
<u>Récurrents</u>	<u>-6 004</u>	<u>-2 384</u>	<u>3 620</u>
Réparations	-4 488	-1 408	3 079
Redevances de garantie totale	-1 042	- 693	348
Primes d'assurance	- 475	- 282	193
<u>Non récurrents</u>	<u>-6 156</u>	<u>-1 446</u>	<u>4 710</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-5 903	-1 455	4 448
Sinistres	- 253	8	95
			166
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-2 618</b>	<b>-1 176</b>	<b>1 441</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 441	1 441
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 618	-2 618	
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-1 998</b>	<b>-1 998</b>	
Commissions d'agence	-1 561	-1 561	
Publicité	- 34	- 34	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 403	- 403	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-2 723</b>	<b>-2 723</b>	
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>-6 360</b>	<b>-6 360</b>	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-25 858</b>	<b>-16 087</b>	<b>9 771</b>
			<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2018 et 2019, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

La variation principale se situe au niveau des « Autres charges immobilières » qui sont en baisse de 1,1 million € suite à une extourne, en 2019, de provisions liées à la vente de l'immeuble Brederode (en 2017).

La hausse des grosses réparations de 4,8 millions € (passent de -5,9 millions € au 31 décembre 2018 vers -10,7 millions €) est expliquée par des travaux de première installation pour locataires dans les projets Quatuor et Brederode Corner. Cette charge est entièrement récupérable ce qui est reflété dans la rubrique « récupération des grosses réparations ».

Les charges et taxes sur immeubles non loués sont en diminution de 0,5 million € grâce à l'augmentation du taux d'occupation des immeubles Blue Tower et Triomphe.



## 8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>24 300</b>	<b>30 852</b>
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	4 377	10 451
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	19 923	20 400
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-29 752</b>	<b>-29 068</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-8 762	-7 897
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-20 990	-21 171
<b>Total</b>	<b>-5 451</b>	<b>1 784</b>

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.

La hausse nette des « Charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataires sur immeubles loués » de 7,2 millions € est expliqué par :

- l'impact de l'intégration de Silversquare dans les comptes au 31 décembre 2019 de -4,3 millions €. La charge comprend les charges opérationnelles et précomptes et taxes des espaces de coworking ;
- la fin d'un différentiel positif entre « charges forfaitaires » payées par le preneur et « charges réelles assumées par le bailleur » sur le bail de l'immeuble WTC 2 qui s'est terminé fin décembre 2018.

## 9. AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

Cette rubrique est principalement impactée, en 2019 et 2018, par des éléments non récurrents (la restitution de fond de réserve en 2018).

## 10. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Frais de personnel	-8 091	-6 802
<i>Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)</i>	<i>-4 645</i>	<i>-3 820</i>
<i>Rémunération des Administrateurs et membres du Comité exécutif</i>	<i>-3 446</i>	<i>-2 983</i>
Frais de fonctionnement et communication	-3 139	-2 493
Frais IT	-2 355	-2 179
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-2 273	-2 201
Frais FSMA et Euronext	- 127	- 145
Taxes et TVA non récupérable	- 519	- 461
<b>Frais généraux de la Société</b>	<b>-16 504</b>	<b>-14 282</b>

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 ou directement imputables comme charge opérationnelle d'un espace de coworking.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support de la Société (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes liées par un contrat de travail exerçant une fonction de support à l'activité), les rémunérations des membres du Comité de 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 2019 s'élèvent à 67.938,93 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2019 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 26.938,73 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2019 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 37.030,00 € 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 2019 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree et Silversquare Belgium et ses filiales s'élèvent à 60.718,14 € HTVA.

<sup>1</sup> Les frais de personnel des équipes immobilières et les équipes liés aux espaces de coworking de la Société sont enregistrés dans les Charges Immobilières.



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 2019 d'Axento SA et Silversquare Luxembourg SA, s'élèvent à 13.500 € HTVA.

Outre sa mission légale, Ernst & Young (Luxembourg) a réalisé au cours de l'exercice 2019 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 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.

Effectifs de la Société		31.12.19	31.12.18
Nombre de personnes liées par un contrat de travail		119	86
Dont:			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	55	54
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	31	32
Équipe coworking	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	33	-
Équivalent temps plein moyen sur l'année		109,8	77,5
Dont:			
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	52,7	49,6
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	30,1	27,9
Équipe de coworking	Équivalent temps plein moyen sur l'année	27,0	-

## 11. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)		31.12.19	31.12.18
Étalement des gratuités		-1 033	- 447
Autres		4	-
<b>Autres revenus et charges d'exploitation</b>		<b>-1 028</b>	<b>- 447</b>

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 €)		31.12.19	31.12.18
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		100 182	998
Valeur comptable des immeubles vendus		-87 221	- 655
<b>Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		<b>12 961</b>	<b>343</b>

Dans le courant de l'exercice 2019, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur l'immeuble Pavilion, situé à Bruxelles CBD et a vendu l'immeuble Eagle Building, situé à Diegem en périphérie. Fedimmo a vendu 3 immeubles en Flandre : Ijzerkaai 26 à Kortrijk, Grote Markt 10 à Menen, Kasteelstraat 15 à Izegem.

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 €)	31.12.19	31.12.18
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	172 173	118 918
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-62 060	-124 432
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>110 113</b>	<b>-5 514</b>

Sur l'année 2019, la variation de la juste valeur sur la rubrique « portefeuille hors Silversquare » s'élève à +109.882 milliers € et la variation de la juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage) s'élève à +232 milliers €.

La variation de la juste valeur des « immeubles de placement : portefeuille hors Silversquare » 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 €)	31.12.19	31.12.18
<b>(+) XX. Revenus financiers</b>	<b>782</b>	<b>889</b>
(+) Intérêts et dividendes perçus	686	723
(+) Redevances de location-financement et similaires	96	166
(+) Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	0
<b>(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>-19 117</b>	<b>-18 911</b>
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-13 974	-16 025
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 215	- 445
(-) Autres charges d'intérêts	- 495	- 56
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	8 223	10 464
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	8 223	10 464
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-12 657	-12 850
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-12 657	-12 850
<b>(-) XXII. Autres charges financières</b>	<b>-4 933</b>	<b>-2 522</b>
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 489	-2 522
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
<sup>2</sup> Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	-2 443	-
<b>(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>-25 539</b>	<b>-5 901</b>
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-29 660	- 405
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-29 660	- 405
(+/-) Autres	4 120	-5 496
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-48 807</b>	<b>-26 446</b>

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -23,3 millions € au 31 décembre 2019, par rapport à -20,5 millions € au 31 décembre 2018.

Les « Revenus financiers » sont stables et comprennent principalement les intérêts positifs perçus sur les billets de trésorerie émis.

Les « Charges d'intérêts nettes » sont stables par rapport à l'exercice 2018 grâce à un endettement financier moyen stable (légère hausse de 1,5% en 2019) et la bonne maîtrise du coût moyen (annualisé) de financement qui s'établit à 2,0% (stable par rapport à l'exercice 2018).

L'impact de la charge d'intérêts financières liée aux dettes IFRS 16 dans la sous-rubrique « Autres charges d'intérêts » s'élève à 0,4 million € dans les comptes au 31 décembre 2019.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -25,5 millions € sur l'exercice 2019. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des moins-values constatées sur les produits forward (-25,2 millions €, CVA/DVA inclus) et les plus-values constatées sur les produits option (0,4 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 -4,9 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 2019, une plus-value non réalisée de 4,7 millions € a été enregistrée.



La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -5,9 millions € 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.

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		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Revenus financiers	782	889	-	-	96	166	686	723
Charges d'intérêts nettes	-19 117	-18 911	-8 818	-9 318	- 58	- 56	-10 241	-9 537
Autres charges financières	-4 933	-2 522	0	0	-	-	-4 933 <sup>1</sup>	-2 522 <sup>2</sup>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-25 539	-5 901	-24 986	-5 901	-	-	- 554	-
<b>Total résultat sur actifs/passifs financiers</b>	<b>-48 807</b>	<b>-26 446</b>	<b>-33 804</b>	<b>-15 219</b>	<b>38</b>	<b>833</b>	<b>-15 042</b>	<b>-12 059</b>

## 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 €)	31.12.19	31.12.18
Impôts courants de l'exercice	-1 256	-1 360
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	499	794
Impôts différés	- 472	- 219
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>-1 228</b>	<b>- 785</b>

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 29,58% durant les exercices 2018 et 2019) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

La filiale Fedimmo SA, ayant le statut de SIR institutionnelle est donc également soumise au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, Meifree SA, Vitalfree SA et Silversquare Belgium 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 (29,58% durant les exercices 2018 et 2019) sur leur base imposable.

Axento SA et Silversquare Luxembourg SA (filiale de Silversquare Belgium SA) sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elles font 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. 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 2019, un « Impôt différé » est enregistré pour la société Axento pour un montant total de -472 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.

<sup>1</sup> Le montant concerne principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires.

<sup>2</sup> Le montant comprend principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires et une charge exceptionnelle de 2,7 millions € liée au dénouement d'une cession de créance à taux fixe sur l'immeuble « Pavillon » cédé en mai 2019.



## 16. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
<b>NUMÉRATEUR</b>		
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	178 463	82 847
<b>DÉNOMINATEUR</b>		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	27 052 443	25 579 214
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	25 676 219	25 579 214
<b>Résultat par action (de base et dilué) (en €) (part du groupe)</b>	<b>6,95</b>	<b>3,24</b>
<b>Dividende de l'exercice</b>		
Acompte sur dividende (brut)	66 250	66 250
Solde du dividende (brut)	23 265 <sup>1</sup>	21 998
<b>Dividende brut total de l'exercice</b>	<b>89 515</b>	<b>88 248</b>
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

### Goodwill Fedimmo

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une diminution du goodwill de 189 milliers € a été actée lors de la cession des immeubles Ijzerkaai 26 à Kortrijk, Grote Markt 10 à Menen, Kasteelstraat 15 à Izegem. 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 €)	31.12.19	31.12.18
<b>COÛT</b>		
<b>Solde de début d'exercice</b>	<b>14 704</b>	<b>14 768</b>
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 189	- 64
<b>Solde de fin d'exercice</b>	<b>14 515</b>	<b>14 704</b>
<b>PERTES DE VALEUR</b>		
<b>Solde de début d'exercice</b>	<b>- 487</b>	<b>- 487</b>
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-	-
<b>Solde de fin d'exercice</b>	<b>- 487</b>	<b>- 487</b>
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
<b>Valeur en début d'exercice</b>	<b>14 217</b>	<b>14 281</b>
<b>Valeur en fin d'exercice</b>	<b>14 028</b>	<b>14 217</b>

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	33 388	33 610	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	144 352	145 800	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	274 353	276 410	-
Wallonie	1 329	46 947	46 980	-
Flandre	5 308	225 497	225 760	-
<b>Portefeuille total</b>	<b>14 028</b>	<b>724 537</b>	<b>728 560</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 28 avril 2020.



### 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 2019 (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 5,23% 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 4.741 € de la valeur du goodwill.

### Goodwill Silversquare

La consolidation de Silversquare a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis (voir note 40 de ces états financiers). Ce goodwill est enregistré dans les comptes consolidés au 1 janvier 2019.

### Test de dépréciation

Un exercice de valorisation du groupe Silversquare a été réalisé dans le cadre de la clôture annuelle des comptes (valorisation réalisée par un expert indépendant et par le biais d'une méthode d'actualisation de cash flows futurs). Il en ressort que la valeur du groupe est supérieure à la valeur d'acquisition, aucune dépréciation de la valeur du goodwill n'est dès lors nécessaire.

### Test de sensibilité

Un test de sensibilité a été réalisé sur les deux principales composantes de la valorisation du groupe Silversquare à savoir, le chiffre d'affaires et le taux d'actualisation des cash flows estimés (WACC). Il en ressort qu'une dépréciation de la valeur du goodwill devrait être réalisée en cas, soit d'une variation du chiffre d'affaires prévisionnel de -1,32%, soit d'une hausse du taux d'actualisation de plus de +0,44%.

## 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 €)	31.12.19	31.12.18
Immeubles disponibles à la location	2 420 692	2 455 813
Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 396 648	2 455 813
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	24 044	-
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	394 130	199 512
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 814 822</b>	<b>2 655 324</b>

Au 31 décembre 2019, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Loi 44 et Binche (rue de la Régence 31), et les projets Quatuor, ZIN, Paradis Express, Brederode Corner et WTC 4.



(en milliers €)	
<b>Valeur comptable au 31.12.2017</b>	<b>2 494 360</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	2 494 360
<i>dont : - Actifs détenus en vue de la vente</i>	-
Acquisitions	116 328
Autres investissements	50 797
Cessions	- 645
Variations de la juste valeur	- 5 514
<b>Valeur comptable au 31.12.2018</b>	<b>2 655 324</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	2 655 324
<i>dont : - Actifs détenus en vue de la vente</i>	-
Acquisitions	17 289
Autres investissements	94 410
Cessions	- 88 627
Variations de la juste valeur	110 195
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	24 044
<i>Reconnaissance du droit d'usage au 1 janvier 2019</i>	17 265
<i>Nouveaux baux contractés depuis le 1 janvier 2019</i>	6 548
<i>Variations de la juste valeur</i>	231
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	2 187
<i>Reconnaissance du droit d'usage au 1 janvier 2019</i>	2 500
<i>Variations de la juste valeur</i>	- 313
<b>Valeur comptable au 31.12.2019</b>	<b>2 814 822</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	2 814 822
<i>Juste valeur du portefeuille hors Silversquare<sup>1</sup></i>	2 790 778
<i>Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)</i>	24 044
<i>dont : - Actifs détenus en vue de la vente</i>	-

Befimmo a acquis, en fin d'année 2019, l'immeuble Loi 44, situé en Quartier Léopold – CBD. Courant l'année 2019, Fedimmo a acquis une parcelle de terrain dans le cadre du projet Paradis Express.

Au début de l'année 2018, Befimmo a acquis 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 2019, le montant investi en travaux s'élève à 94,4 millions €. Les investissements ont porté principalement sur le projet Quatuor (32,1 millions €), le projet ZIN (23,1 millions €), la rénovation de l'immeuble Brederode Corner (12,5 millions €), le projet Paradis Express (7,7 millions €), les immeubles Ikaros (8,9 millions €) et la deuxième phase de la construction du Palais de justice à Eupen (3,1 millions €).

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.

Au cours de l'année 2019, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Pavilion, situé à Bruxelles CBD et a vendu l'immeuble Eagle Building, situé à Diegem en périphérie. En 2019, Fedimmo a réalisé la vente de trois immeubles en Flandre : Ijzerkaai 26 à Kortrijk, Grote Markt 10 à Menen, Kasteelstraat 15 à Izegem..

En 2018, Fedimmo a cédé l'immeuble Kortrijksestraat 2 à Harelbeke, situé en Flandre.

Les immeubles sortis du portefeuille en 2019 ont contribué à hauteur de 1,69 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.

La norme IFRS 16 est entrée en vigueur au 1 janvier 2019. Les droits d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux sont valorisés à leur juste valeur (voir principales méthodes comptables). La sous-rubrique « autres droits d'usages » comprend le droit d'usage des terrains.

La note 39 comprend des informations supplémentaires concernant l'application de la norme IFRS 16 au 1 janvier 2019.

<sup>1</sup> Dont 2.187 milliers € correspond à un droit d'usage de terrains.



## 19. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

B. Immobilisations incorporelles (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Immobilisations incorporelles	1 729	899
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 729</b>	<b>899</b>
D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Immobilisations à usage propre	9 042	1 021
Autres	1 905	-
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>10 948</b>	<b>1 021</b>

La hausse de la sous-rubrique « Immobilisations à usage propre » s'explique par l'intégration des comptes de la filiale Silversquare. Ce montant reprend l'ensemble des aménagements immobiliers, mobiliers et ICT réalisés dans les espaces de coworking (nets des amortissements).

La rubrique « Autres » comprend les droits d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking (voir la note 2.5 pour les règles comptables de ces états financiers). La note 39 comprend des informations supplémentaires concernant l'application de la norme IFRS 16 au 1 janvier 2019.

## 20. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	7 273	27 494
Participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation	-	9 304
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	7 273	18 189
Option - CAP	-	2
Forward - IRS	7 273	7 815
Forward - CCS	-	10 373
Autres	24	4
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>7 296</b>	<b>27 497</b>
B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	12 717	9 084
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	12 717	9 084
Option - CAP	-	-
Forward - IRS	2	138
Forward - CCS	12 715	8 946
Prêts et créances	46	920
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>12 763</b>	<b>10 004</b>

Au 31 décembre 2018, la participation dans Silversquare est comptabilisé dans la rubrique « Actifs à la juste valeur via le résultat – Participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation ». A partir du 1 janvier 2019, Befimmo a le contrôle exclusif de Silversquare et par conséquent Silversquare Belgium et sa filiale Silversquare Luxembourg, sont incluses dans la consolidation globale de Befimmo au 31 décembre 2019.

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 2019 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.

## 21. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IFRS 16) et des tréfonds sur immeubles. Au 31 décembre 2019, le contrat de location-financement se situe sur l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.345 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.230 milliers €.

## 22. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit des revenus des contrats des membres des espaces de coworking, 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 €)	31.12.19	31.12.18
Impôts	1 060	49
Autres	-	3
<b>Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>1 060</b>	<b>52</b>

La sous-rubrique « Impôts » comprend principalement les avances faites à l'Administration TVA.

## 24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Valeurs disponibles	2 878	591

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 €)	31.12.19	31.12.18
Charges immobilières payées d'avance	448	73
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	6
Autres	1 736	2 078
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>2 184</b>	<b>2 157</b>

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 (0,3 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 €)		31.12.19	31.12.18
<b>A. Capital</b>		<b>398 320</b>	<b>357 871</b>
(+)	Capital souscrit	413 277	371 627
(-)	Frais d'augmentation de capital	-14 957	-13 756
<b>B. Primes d'émission</b>		<b>861 905</b>	<b>792 641</b>
<b>C. Réserves</b>		<b>231 434</b>	<b>276 104</b>
(+/-)	(b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	146 327	149 261
(-)	(c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-44 172	-44 907
(+/-)	(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	-16 094	-11 937
(-)	(h) Réserve pour actions propres	-68 980	-
(+/-)	(j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-1 382	202
(+/-)	(m) Autres réserves	13 954	21 113
(+/-)	(n) Résultat reporté des exercices antérieurs	201 781	162 371

Le capital et les primes d'émission sont augmentés de 109,7 millions € suite à deux opérations : l'augmentation de capital dans le cadre de la fusion de Beway SA et l'augmentation de capital suite au dividende optionnel.

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (16,6 millions €) et le paiement du solde de dividende 2018 (-22,0 millions €), les réserves ont également été impactées en 2019 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 1,6 million €), l'opération de fusion avec Beway SA (32 millions €), le placement privé des actions propres du 3 décembre 2019 (6,3 millions €), la constitution d'une réserve pour actions propres de -69 millions € et la valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (-7,0 millions €).

Le nombre d'actions non détenues par le groupe a évolué de 25.579.214 actions au 31 décembre 2018 à 27.052.443 actions au 31 décembre 2019 suite à des deux opérations réalisées durant l'année 2019. La première opération consiste en un placement privé de 1.266.300 actions propres le 6 décembre 2019 (ces actions propres avaient été créés lors de l'augmentation de capital dans le cadre de la fusion de Beway SA). La seconde opération consiste en l'augmentation de capital résultant proposé dans le cadre de l'acompte sur dividende avec l'émission de 206.929 nouvelles actions le 20 décembre<sup>2</sup>.

## 27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

<b>B. Dettes financières non courantes (en milliers €)</b>		<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
Établissements de crédit		201 446	297 319
Autres		436 121	438 200
	<i>EUPP</i>	406 891	356 957
	<i>USPP</i>	-	77 714
	<i>Garanties reçues</i>	3 410	3 529
	<i>Dettes financières IFRS 16</i>	25 820	-
<b>Dettes financières non courantes</b>		<b>637 567</b>	<b>735 519</b>
<b>B. Dettes financières courantes (en milliers €)</b>		<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
Établissements de crédit		61 448	13 674
Autres		435 719	429 338
	<i>Billets de trésorerie</i>	352 000	339 500
	<i>Autres</i>	3	-
	<i>USPP</i>	80 108	89 838
	<i>Garanties reçues</i>	1 408	-
	<i>Dettes financières IFRS 16</i>	2 201	-
<b>Dettes financières courantes</b>		<b>497 167</b>	<b>443 012</b>

À périmètre constant, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au 31 décembre 2020<sup>3</sup>. 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

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 12 avril 2019.

<sup>2</sup> Voir communiqué de presse du 18 décembre 2019.

<sup>3</sup> Y inclus le renouvellement du financement de 75 millions € sur une nouvelle durée de 6 ans, conclu depuis le 31 décembre 2019.



ou de redevances d'usufruits futures. Au 31 décembre 2019, la Société a des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 891,0 millions € dont 208,3 millions € sont utilisés. Le solde de 682,7 millions € est constitué, d'une part, de lignes de back-up pour le programme de billets de trésorerie (352,0 millions €) et, d'autre part, d'une réserve de financement de 330,7 millions €.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 406,9 millions €, dont 362,0 millions € sont à taux fixe et 44,9 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2019 portent sur 50 millions €.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur. Un montant de 75 millions USD et 22 millions GBP a été remboursé aux investisseurs en mai 2019. Le solde soit 90 millions USD sera remboursé en mai 2020.

La rubrique « Autres – Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires et des membres des espaces de coworking. 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.

La rubrique « Autres – dettes financières IFRS 16 » reprend la dette liée aux droits d'usage inscrite à l'actif du bilan selon la norme IFRS 16, d'application depuis le 1 janvier 2019 (voir note 39 de ces états financiers).

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 2019 de 53,4 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 le total des dettes à taux fixes valorisées à juste valeur au terme de l'exercice comptable 2019.

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 2019, 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	378 890	361 959
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	2	56 829	53 376

## 28. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Instruments de couverture autorisés	46 455	21 881
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	46 455	21 881
Option - COLLAR	359	475
Forward - IRS	46 096	21 406
Forward - CCS	-	-
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>46 455</b>	<b>21 881</b>
C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Instruments de couverture autorisés	-	2 140
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	-	2 140
Option - SWAPTION	-	320
Forward - IRS	-	69
Forward - CCS	-	1 751
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>-</b>	<b>2 140</b>

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 2019 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*. Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations parviennent à la Société d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

## 29. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Pensions	1 471	2
Autres	-	726
<b>Provisions non courantes</b>	<b>1 471</b>	<b>728</b>

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Autres	3 155	5 039
<b>Provisions courantes</b>	<b>3 155</b>	<b>5 039</b>

La sous-rubrique « Pensions » représente l'écart entre la valeur actualisée des engagements de pension et la juste valeur des actifs.

Les variations des sous-rubriques « Autres » (courantes et non courantes) s'expliquent principalement par la clôture d'un litige et par l'extourne d'une provision liée à un revenu garanti, et constituée dans le cadre de l'octroi d'une emphytéose sur le complexe Brederode. Les autres provisions enregistrées dans la sous-rubrique sont notamment relatives à des litiges en cours et des travaux de mise en conformité.

## 30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Autres	85 596	54 289
<i>Fournisseurs</i>	<i>46 726</i>	<i>18 482</i>
<i>Locataires</i>	<i>11 510</i>	<i>10 883</i>
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	<i>27 360</i>	<i>24 924</i>
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>85 596</b>	<b>54 289</b>

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes (en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Autres	9 974	2 130
<b>Dettes commerciales et autres dettes non courantes</b>	<b>9 974</b>	<b>2 130</b>

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 2019, un montant de 18,9 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2019.

La rubrique « Autres » des Dettes commerciales et autres dettes non courantes comprend principalement l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (et valorisée à sa juste valeur).



## 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 €)	31.12.19	31.12.18
Revenus immobiliers perçus d'avance	14 558	15 191
Intérêts et autres charges financières courus non échus	7 500	7 575
Autres	374	104
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>22 432</b>	<b>22 870</b>

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 (4,8 millions €), et sur les instruments financiers de couverture (2,1 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 18 du Rapport.

### A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer à la page 52 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 :

31.12.19 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
<b>Actifs financiers non courants</b>					
E. Actifs financiers non courants	7 296	7 273	22	-	1
F. Créances de location-financement	3 265	-	-	1 087	2 178
<b>Actifs financiers courants</b>					
B. Actifs financiers courants	12 763	12 733	30	-	0
C. Créances de location-financement	142	-	-	142	-
D. Créances commerciales	31 535	4 643	17 939	8 953	0
E. Autres actifs courants	-	-	-	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 878	2 872	-	-	6
<b>Total actifs financiers</b>	<b>57 879</b>	<b>27 522</b>	<b>17 990</b>	<b>10 182</b>	<b>2 185</b>
31.12.18 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
<b>Actifs financiers non courants</b>					
E. Actifs financiers non courants	27 497	18 189	9 307	-	1
F. Créances de location-financement	1 784	-	-	1 229	555
<b>Actifs financiers courants</b>					
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
<b>Total actifs financiers</b>	<b>61 472</b>	<b>31 464</b>	<b>23 002</b>	<b>6 450</b>	<b>557</b>

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 (au 31 décembre 2018) 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 (au 31 décembre 2018) appartient au niveau 3 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité d'opérateur immobilier et opérateur d'espaces de coworking, mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, la Société a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		31.12.19	31.12.18
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	18 086	16 916
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	4 818	3 529
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	39 233	36 089
<b>Garanties reçues à la clôture de l'exercice</b>		<b>62 137</b>	<b>56 534</b>

La Société 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	2 010	333	785	29 936	33 064
Totale réduction de valeur	-1 429	- 1	- 31	- 69	-1 529
<i>Réserve selon "l'Expected credit loss model IFRS 9"</i>	- 5	- 1	- 2	- 69	- 76
<i>Réduction de valeur</i>	-1 424	-	- 29	-	-1 453
<b>Au 31.12.19</b>	<b>581</b>	<b>333</b>	<b>754</b>	<b>29 867</b>	<b>31 535</b>

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
<i>Réserve selon "l'Expected credit loss model IFRS 9"</i>	- 2	- 2	- 3	- 17	- 23
<i>Réduction de valeur</i>	-1 600	- 7	-	-	-1 606
<b>Au 31.12.18</b>	<b>244</b> <sup>1</sup>	<b>1 538</b>	<b>2 543</b>	<b>17 129</b>	<b>21 454</b>

La Société valide, sur une base annuelle, que la réduction de valeur totale enregistrée (1.529 milliers €) reste supérieure à celle qui ressort de l'expected loss model' défini par la norme IFRS 9 (76 milliers €).

La Société 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 2019, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 560.868 € durant l'exercice 2019 (contre 371.752 € en 2018) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 568.637 € en 2019 (contre 230.750 € en 2018).

<sup>1</sup> Montant principalement dû par les institutions publiques.



## B. Risques liés aux financements, aux instruments financiers de couverture et à leur valorisation

Le lecteur est invité à se référer à la page 82 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 €)	31.12.19	31.12.18
Dettes à taux flottants	201 883	286 467
<i>Lignes bilatérales</i>	156 951	241 565
<i>EUPP</i>	44 932	44 902
Dettes à taux fixes	432 274	445 524
<i>USPP</i>	-	77 714
<i>Lignes bilatérales</i>	517	-
<i>Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures</i>	43 978	55 754
<i>EUPP</i>	361 959	312 056
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	25 820	-
Garanties reçues	3 410	3 529
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>637 567</b>	<b>735 519</b>
Dettes à taux flottants	403 150	347 473
<i>Lignes bilatérales</i>	51 150	7 973
<i>Billets de trésorerie</i>	352 000	339 500
Dettes à taux fixes	92 609	95 539
<i>Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures</i>	9 399	5 701
<i>USPP</i>	80 108	89 838
<i>Lignes bilatérales</i>	899	-
<i>Autres</i>	3	-
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	2 201	-
Garanties reçues	1 408	-
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>497 167</b>	<b>443 012</b>
<b>Total endettement financier</b>	<b>1 134 734</b>	<b>1 178 531</b>

Dans le courant de l'année 2019, Befimmo a réalisé plusieurs opérations :

- renégociation et prolongation de financements bancaires pour un montant de 50 millions sur une durée de 6 ans;
- mise en place d'une nouvelle ligne de financement de 40 millions € pour une durée de 5 ans et 5 mois.

Elle a également réalisé, courant 2019, un placement privé européen de dette à taux fixe d'un montant de 50 millions € sur 8 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au 31 décembre 2020<sup>1</sup>.

Au 31 décembre 2019, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués<sup>2</sup> de :

- différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 891 millions €, avec pour échéances décembre 2020 (75,2 millions €), janvier/février/juin/décembre 2021 (205,5 millions €), février/octobre/décembre 2022 (232,8 millions €), février/juin/octobre 2023 (120 millions €), février/juin 2024 (177,5 millions €) et mai/décembre 2025 (80 millions €). Trois lignes bancaires font l'objet d'un amortissement annuel de respectivement 3 millions € en 2020, 3,4 millions € en 2021, 12,4 millions € en 2022, 9,8 millions € en 2023 et 5,3 millions € en 2024;
- un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollar mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 67,49 millions € échéant en mai 2020 ;
- des placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 362,8 millions € dont 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, 19 millions € échéant en 2025, 198,8 millions € échéant en 2026 et 120 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 53,4 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
- différentes lignes de crédit bilatérales à taux fixes pour un montant total de 1,4 million € avec des amortissements mensuels jusqu'en 2025.

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 352 millions € au 31 décembre 2019. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus. Ce programme permet en outre de réaliser des émissions à plus long terme, et est utilisé dans ce cadre à hauteur de 261,5 millions € (support documentaire pour une partie des 362,8 millions € de placements privés obligataires européens à taux fixes en €).

<sup>1</sup> Y inclus le renouvellement du financement de 75 millions € pour une nouvelle durée de 6 ans, conclu depuis le 31 décembre 2019.

<sup>2</sup> 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 82, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2019) :

	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			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 <sup>1</sup> vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	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	0,82%	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			30	0,75%	juil. 2019	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			50	0,65%	juil. 2019	juil. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			50	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			50	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,70%	sep. 2019	juil. 2039	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 12 mois
CCS <sup>2</sup>	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 US Dollar.

Au 31 décembre 2019, le ratio de couverture s'élève à 102,3% (hors CAP hors marché).

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1er juin 2018.



La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2018 est présentée ci-dessous.

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	DEVISE		€		Période de couverture		Taux de référence
			Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt			
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 <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS <sup>2</sup>	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS <sup>2</sup>	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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1<sup>er</sup> juin 2015.



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 2019 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Ces informations parviennent à Befimmo d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouvent ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2019	
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	-	- 359
Forward	2	7 274	-46 096
CCS	2	12 715	-
		<b>19 989</b>	<b>-46 455</b>

(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
		<b>27 273</b>	<b>-24 021</b>

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	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	20 030 <sup>1</sup>	27 411	47 486 <sup>1</sup>	24 107
Compensation exécutoire	-20 030	-16 636	-20 030	-16 636
<b>Montants nets</b>	<b>-</b>	<b>10 775</b>	<b>27 456</b>	<b>7 472</b>

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
<b>Exercice 31.12.19</b>	3 252	- 58	-29 660	0	-26 465
<b>Exercice 31.12.18</b>	2 414	1 243	- 405	0	3 252

<sup>1</sup> Les montants 20.030 milliers € et 47.486 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 restructuration d'un IRS payeur portant sur un notionnel de 25 millions €, en prolongeant sa maturité à 2039 ;
- La conclusion de quatre IRS payeur pour un notionnel de 125 millions € sur une durée moyenne de 14,8 années.

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2019, un montant de dette de 1.040,0 millions € (représentant 95,4% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 50,3 millions €, est financé à taux variables mais est entièrement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR<sup>1</sup>).

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 2019, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,7 million € (en base annuelle).

## C. Risque de liquidité financière

Le lecteur est invité à se référer à la page 17 de ce Rapport pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne pondérée de la dette s'élève à 4,4<sup>2</sup> années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.19)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
<b>Passifs financiers non courants</b>				
B. Dettes financières non courantes	637 567	-	255 952	381 614
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	25 820	-	9 127	16 693
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 974	-	9 974	-
<b>Passifs financiers courants</b>				
B. Dettes financières courantes	497 167	497 167	-	-
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	2 201	2 201	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	70 320	70 320	-	-
E. Autres passifs courants	3 872	3 872	-	-
<b>Total passifs financiers</b>	<b>1 218 900</b>	<b>571 359</b>	<b>265 927</b>	<b>381 614</b>
<hr/>				
PASSIF (31.12.18)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
<b>Passifs financiers non courants</b>				
B. Dettes financières non courantes	735 519	-	412 636	322 883
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 130	-	2 130	-
<b>Passifs financiers courants</b>				
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	-	-
<b>Total passifs financiers</b>	<b>1 215 362</b>	<b>477 713</b>	<b>414 766</b>	<b>322 883</b>

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.

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>21 371</b>	<b>-17 085</b>	<b>-1 002 087</b>	<b>-997 801</b>
<b>Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement</b>	<b>7 329</b>		<b>-171 108</b>	<b>-163 778</b>
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
<b>Changements sans contrepartie de trésorerie</b>	<b>8 800</b>	<b>-6 936</b>	<b>-5 336</b>	<b>-3 472</b>
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
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>37 501</b>	<b>-24 021</b>	<b>-1 178 531</b>	<b>-1 165 051</b>
Ajustement de soldes bilantaires lié au changement de périmètre de consolidation (intégration de Silversquare dans la consolidation au 1 janvier 2019)	-9 254		-3 303	-12 557
Reconnaissance dettes financières IFRS 16 au 1 janvier 2019			-21 606	-21 606
<b>Au 1 janvier 2019</b>	<b>28 247</b>	<b>-24 021</b>	<b>-1 203 440</b>	<b>-1 199 214</b>
<b>Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement</b>	<b>-904</b>	<b>-58</b>	<b>71 942</b>	<b>70 980</b>
Placements privés obligataires européens			-50 000	-50 000
Remboursement USPP mai 2019			82 769	82 769
Diminution des dettes financières			37 693	37 693
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-904	-58		-962
Remboursement dettes financières IFRS 16			1 479	1 479
<b>Changements sans contrepartie de trésorerie</b>	<b>-7 284</b>	<b>-22 376</b>	<b>-3 236</b>	<b>-32 895</b>
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	-7 284	-22 376	4 674	-24 986
Variations des frais d'émissions de dettes activés			-15	-15
Variations dettes financières IFRS 16 depuis le 1 janvier 2019			-7 895	-7 895
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>20 059</b>	<b>-46 455</b>	<b>-1 134 734</b>	<b>-1 161 129</b>

## 35. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le régime de pension complémentaire de la Société (Befimmo et filiales à l'exception de Silversquare) a été modifié à partir de l'exercice 2016.

Les collaborateurs, engagés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, bénéficient d'un nouveau régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du nouveau régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1<sup>er</sup> 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 <sup>1</sup>	(Actif)/ passif net
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>9 311</b>	<b>-9 313</b>	<b>- 2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
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
<b>Composantes du coût des prestations définies via le résultat</b>	<b>289</b>	<b>- 163</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>126</b>
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	- 494		- 494		- 494
Ajustements liés à l'expérience	- 97		- 97		- 97
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
<b>Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'</b>	<b>- 591</b>	<b>311</b>	<b>- 280</b>	<b>178</b>	<b>- 102</b>
<b>Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')</b>	<b>- 302</b>	<b>148</b>	<b>- 154</b>	<b>178</b>	<b>24</b>
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					
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>- 23</b>	<b>- 1</b>	<b>- 24</b>	<b>0</b>	<b>- 24</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>8 986</b>	<b>-9 166</b>	<b>- 180</b>	<b>180</b>	<b>0</b>
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	123		123		123
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	180	- 181	- 1		- 1
<b>Composantes du coût des prestations définies via le résultat</b>	<b>303</b>	<b>- 181</b>	<b>122</b>		<b>122</b>
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	1 867		1 867		1 867
Ajustements liés à l'expérience	- 250		- 250		- 250
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 384	- 384		- 384
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 180	- 180
<b>Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'</b>	<b>1 616</b>	<b>- 384</b>	<b>1 232</b>	<b>- 180</b>	<b>1 052</b>
<b>Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')</b>	<b>1 920</b>	<b>- 566</b>	<b>1 354</b>	<b>- 180</b>	<b>1 174</b>
Cotisations effectués par l'employé	6	- 6	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 21	- 21		- 21
Prestations servies des actifs du régime	- 239	239	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>- 234</b>	<b>213</b>	<b>- 21</b>		<b>- 21</b>
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>10 672</b>	<b>-9 519</b>	<b>1 153</b>		<b>1 153</b>

Le coût des services rendus est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

<sup>1</sup> Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.



Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2019 est de +6,05%, 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) : 2.401 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
- Assurance de groupe (branche 23) : 7.118 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 16% actions, 64% obligations, 20% cash et autres placements.

La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 23 années. Les obligations de pension sont financées sur base de la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice se montre positif à hauteur de 566 milliers €. Pour l'exercice 2018, celui-ci était négatif à hauteur de -148 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.19	31.12.18
Taux d'actualisation	0,90%	2,00%
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 2020 pour ce plan sont estimées à 22 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%	-10,50%
Taux d'actualisation	-0,50%	12,45%
Taux d'inflation	0,50%	11,99%
Taux d'inflation	-0,50%	-10,70%
Taux de croissance de salaires	0,50%	9,85%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-9,93%
Espérance de vie	+1 an	3,98%

## 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 2019, le montant concerné s'élève à 319 milliers €, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 2.740 milliers € et celle des actifs du plan à 2.421 milliers €.



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 <sup>1</sup>	(Actif)/p assif net
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>1 125</b>	<b>-1 123</b>	<b>2</b>		<b>2</b>
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	728		728		728
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	31	- 25	6		6
<b>Composantes du coût des prestations définies via le résultat</b>	<b>759</b>	<b>- 25</b>	<b>734</b>	<b>0</b>	<b>734</b>
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières			0		0
Ajustements liés à l'expérience	- 5		- 5		- 5
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 7	- 7		- 7
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
<b>Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'</b>	<b>- 5</b>	<b>- 7</b>	<b>- 11</b>	<b>0</b>	<b>- 11</b>
<b>Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')</b>	<b>754</b>	<b>- 32</b>	<b>722</b>	<b>0</b>	<b>722</b>
Cotisations effectués par l'employé					
Cotisations effectués par l'employeur		- 725	- 725		- 725
Prestations servies des actifs du régime	- 116	116	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>- 116</b>	<b>- 609</b>	<b>- 725</b>	<b>0</b>	<b>- 725</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>1 763</b>	<b>-1 763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	739		739		739
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	48	- 41	7		7
<b>Composantes du coût des prestations définies via le résultat</b>	<b>787</b>	<b>- 41</b>	<b>745</b>		<b>745</b>
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	281		281		281
Ajustements liés à l'expérience	116		116		116
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 3	- 3		- 3
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
<b>Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'</b>	<b>397</b>	<b>- 3</b>	<b>394</b>	<b>0</b>	<b>394</b>
<b>Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')</b>	<b>1 184</b>	<b>- 44</b>	<b>1 139</b>	<b>0</b>	<b>1 139</b>
Cotisations effectués par l'employé					
Cotisations effectués par l'employeur		- 821	- 821		- 821
Prestations servies des actifs du régime	- 208	208	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>- 208</b>	<b>- 613</b>	<b>- 821</b>		<b>- 821</b>
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>2 740</b>	<b>-2 421</b>	<b>319</b>		<b>319</b>

Les contributions attendues pour l'exercice 2020 pour ce plan sont estimées à 828 milliers €.

<sup>1</sup> Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.



## 36. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13<sup>1</sup>

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%<sup>2</sup> 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 2019

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>2 394 461</b>	<b>2 394 461</b>
Bruxelles CBD et assimilé	1 346 098	1 346 098
Bruxelles décentralisé	83 180	83 180
Bruxelles périphérie	121 093	121 093
Flandre	474 911	474 911
Wallonie	230 613	230 613
Luxembourg ville	138 566	138 566
<b>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</b>	<b>394 130</b>	<b>394 130</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>2 788 591</b>	<b>2 788 591</b>

### 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<sup>3</sup> 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 2019 pour ses projections s'élève à 1,65%.
- 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).

<sup>1</sup> Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Pour de plus amples informations, veuillez également consulter les conclusions de l'expert immobilier coordinateur, à la page 72 et 73.



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 52 à 54.

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 m<sup>2</sup> 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 57 et 58 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 99 de ce Rapport.

### C. Évolutions de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (niveau 3)

(en milliers €)	
<b>Balance d'ouverture au 31 décembre 2018</b>	<b>2 655 324</b>
Variation de la juste valeur	110 195
Investissements	94 410
Acquisitions	17 289
Cessions	- 88 627
<b>Balance de clôture au 31 décembre 2019</b>	<b>2 788 591</b>

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.



## D. Information quantitative concernant l'évaluation à la juste valeur sur base de « données non observables »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)						
BUREAUX	Juste valeur au 31.12.19 (en milliers €)	Surfaces (en m <sup>2</sup> )	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenn e pondéré e)
<b>Bruxelles CBD et assimilé</b>	1 346 098	312 758	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	158 €/m <sup>2</sup> - 348 €/m <sup>2</sup>	( 212 €/m <sup>2</sup> )
				Taux d'actualisation	0,85% - 5,17%	( 2,74% )
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	4,20% - 6,75%	( 5,11% )
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-
				Taux de capitalisation	-	-
<b>Bruxelles décentralisé</b>	83 180	39 319	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	130 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	( 145 €/m <sup>2</sup> )
				Taux d'actualisation	6,00% - 7,00%	( 6,20% )
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,09% - 7,50%	( 6,55% )
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-
				Taux de capitalisation	-	-
<b>Bruxelles périphérie</b>	121 093	94 607	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	90 €/m <sup>2</sup> - 136 €/m <sup>2</sup>	( 119 €/m <sup>2</sup> )
				Taux d'actualisation	6,24% - 9,00%	( 7,96% )
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,75% - 9,00%	( 8,38% )
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-
				Taux de capitalisation	-	-
<b>Flandre</b>	474 911	208 666	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	59 €/m <sup>2</sup> - 279 €/m <sup>2</sup>	( 124 €/m <sup>2</sup> )
				Taux d'actualisation	1,10% - 2,23%	( 1,79% )
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,50% - 10,00%	( 6,71% )
			Méthode de capitalisation <sup>1</sup>	Loyer annuel / valeur locative	-	-
				Taux de capitalisation	-	-
<b>Wallonie</b>	230 613	71 073	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	111 €/m <sup>2</sup> - 156 €/m <sup>2</sup>	( 142 €/m <sup>2</sup> )
				Taux d'actualisation	1,60% - 3,28%	( 3,05% )
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,25% - 9,25%	( 6,71% )
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-
				Taux de capitalisation	-	-
<b>Luxembourg<sup>1</sup></b>	138 566	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	-	-
<b>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</b>	394 130	274 470	Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux	Revenus nets capitalisés	3 233 €/m <sup>2</sup> - 5 067 €/m <sup>2</sup>	( 4 312 €/m <sup>2</sup> )
				Loyer annuel	150 €/m <sup>2</sup> - 228 €/m <sup>2</sup>	( 192 €/m <sup>2</sup> )
				Taux de capitalisation	4,09% - 5,00%	( 4,49% )
<b>TOTAL</b>	<b>2 788 591</b>	<b>1 013 141</b>				

<sup>1</sup> 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.



## 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 +160,2 millions € et -71,5 millions €.

Une variation de + ou - 50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -159,2 millions € et +271,4 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 2019

### 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 2,6 million € HTVA et, d'autre part, pour un montant maximal de 0,18 million€ HTVA par an pendant encore 10 ans.

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 18 ans, à concevoir, construire et mettre à disposition du Vlaamse Overheid dans le courant du deuxième trimestre 2023, une surface d'environ 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le projet ZIN.

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 18 ans à mettre à disposition du SPW dans le courant du premier et du troisième trimestre 2021, une surface d'environ 11.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le projet Paradis Express à Liège en cours de construction.

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu, à mettre à disposition de la banque Beobank dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, une surface d'environ 22.000 m<sup>2</sup> 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 1<sup>er</sup> trimestre 2020, une surface d'environ 7.000 m<sup>2</sup> 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 Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.



La Régie des Bâtiments dispose d'une option d'acquérir le Palais de justice sis Rathausplatz à Eupen, à l'issue du bail de 25 ans.

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 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. Fedimmo a également signé un accord sous condition suspensive pour la vente du projet de construction des 4 autres bâtiments de logements (L1/L3/L4/L5) et la vente en état de futur achèvement des emplacements de parkings et caves correspondant 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 155,8 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux projets Brederode Corner, 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 5,6 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 m<sup>2</sup> 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 l'immeuble Wiertz 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 €)		31.12.19	31.12.18
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	5 152	5 149
Gages sur fonds de commerces et autres actifs	Garantie réelle	1 315	-
Garanties locatives	Garantie bancaire	1 748	-
<b>Garanties émises à la clôture de l'exercice</b>		<b>8 215</b>	<b>5 149</b>

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. Befimmo a émis une garantie bancaire d'un montant de 0,5 million € 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.

Les garanties locatives et gages sur fonds de commerces et sur autres actifs sont constitués par Silversquare dans le cadre de contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux et du financement de travaux dans ces surfaces.



## 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 2018 et 2019.

EXERCICE 31.12.19 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) <sup>1</sup>	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	120 500	
Anne-Marie Baeyaert	60 000	
Sophie Goblet	83 500	
Sophie Malarne-Lecloux	82 000	
Wim Aourousseau	50 000	
Etienne Dewulf	74 000	
Hugues Delpire (jusqu'au 30 avril 2019)	21 667	
Kurt De Schepper	57 500	
Benoît Godts	84 000	
Vincent Querton (à partir du 30 avril 2019)	54 333	
Benoît De Blicq / SPRLu BDB Management	731 633	74 285
<i>dont variable</i>	<i>250 000</i>	
Autres membres du Comité exécutif	1 229 781	182 253
<i>dont variable</i>	<i>375 000</i>	
<b>Total</b>	<b>2 648 915</b>	
EXERCICE 31.12.18 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) <sup>1</sup>	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	135 500	
Anne-Marie Baeyaert	62 500	
Sophie Goblet	87 500	
Sophie Malarne-Lecloux	71 500	
Wim Aourousseau (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 Blicq / SPRLu BDB Management	728 984	71 007
<i>dont variable</i>	<i>250 000</i>	
Autres membres du Comité de Direction	1 232 581	157 932
<i>dont variable</i>	<i>360 000</i>	
<b>Total</b>	<b>2 675 398</b>	<b>228 939</b>

## 39. IFRS 16 LEASES

Befimmo applique la norme IFRS 16 Contrats de location dans ces comptes consolidés à partir du 1 janvier 2019, sur base de la méthode « modified retrospective approach ». Les comptes comparatifs ne sont pas modifiés.

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. Avant l'adoption de la norme IFRS 16, Befimmo classait chacun de ses contrats de location (en qualité de preneur) à la date d'entrée en vigueur, sous la forme d'un contrat de location simple. Les paiements locatifs étaient comptabilisés au titre de frais de location dans l'état du résultat net de façon linéaire sur la période de location. Lors de l'adoption d'IFRS 16, Befimmo a appliqué une approche de comptabilisation et d'évaluation unique pour tous les contrats de location dont il est le preneur, et utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée.



Le tableau ci-après reprend la réconciliation entre les engagements hors bilan des contrats de location simples au 31 décembre 2018 et la dette financière au 1 janvier 2019 :

(en milliers €)	
<b>Engagements hors bilan de locations simples au 31 décembre 2018</b>	<b>2 667</b>
Exception de reconnaissance pour les contrats de location de courte durée	- 590
Exception de reconnaissance pour les actifs de faible valeur	-
Extensions et options de résiliation dont la probabilité est raisonnablement certaine d'être exercées	-
Options de résiliation dont la probabilité est raisonnablement certaine d'être exercées	1 029
Actifs exclus de la portée de la norme IFRS 16 - actif indéfini	-1 479
Autres	- 212
Effet de l'actualisation au taux d'emprunt marginale	- 484
<b>Engagements de locations simples au 1 janvier 2019</b>	<b>931</b>
Changement du périmètre de consolidation au 1 janvier 2019 (intégration de Silversquare)	17 306
Dettes additionnelles reconnues selon la norme IFRS 16 au 1 janvier 2019	3 369
<b>Dettes financières, suite à l'application de la norme IFRS 16 au 1 janvier 2019</b>	<b>21 606</b>

Au 1 janvier 2019, Befimmo a identifié que les contrats de locations suivants entrent dans le périmètre de la norme IFRS 16: contrats de location de voitures, de copieurs, d'emplacement de parkings nominatifs et de surfaces de bureaux. L'application de la norme a nécessité la reconnaissance des postes suivants au bilan :

- le droit d'usage à l'actif du bilan: 21.606 milliers €, dont :
  - droits d'usage des baux Silversquare pour un montant total de 17.265,3 milliers € dans la rubrique « Immeubles de placement » (voir note 18 de ces états financiers)
  - droits d'usage de terrains pour un montant total de 2.500,4 milliers € dans la rubrique « Immeubles de placement » (voir note 18 de ces états financiers)
  - Droits d'usage de voitures, de copieurs et d'emplacements de parkings nominatifs pour un montant total de 1.840,1 milliers € dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles » (voir note 19 de ces états financiers)
- le lease liability au passif du bilan : 21.606 milliers € (voir note 27 de ces états financiers)
- les fonds propres au passif du bilan : 0€.

L'intégration de Silversquare dans le périmètre de consolidation a également un impact sur les baux contractés par Silversquare auprès d'opérateurs immobiliers tiers<sup>1</sup>. Il en résulte une reconnaissance d'un montant de 17,3 millions € dans les dettes financières et dans la rubrique « Immeubles de placement - Juste valeur portefeuille hors Silversquare » au 1 janvier 2019.

Befimmo applique le taux d'intérêt implicite lorsque celui-ci est mentionné dans le contrat de location (voitures de leasing). Pour tous les autres contrats, le taux d'actualisation est calculé par un conseiller externe suivant le type d'actif. Le taux d'actualisation moyen pondéré utilisé pour l'ensemble de la dette provenant de l'application de la norme IFRS 16 au 1 janvier 2019 est de 3,0%.

L'impact dans le compte de résultats au 31 décembre 2019 s'élève à :

- 82,1 milliers € des variations de juste valeur sur les droits d'usage comptabilisés selon la norme IAS 40, enregistré dans la rubrique « variations des juste valeurs des immeubles de placement » (voir note 13 de ces états financiers) ;
- 388,0 milliers € d'amortissements des contrats de location de voitures, de copieurs repris dans la rubrique « frais généraux de la Société » ;
- 39,0 milliers € d'amortissements sur emplacement de parkings nominatifs repris dans la rubrique « charges relatives à la location » (voir note 6 de ces états financiers) ;
- 437,1 milliers € d'intérêts payés comptabilisés dans le résultat financier (voir note 14 de ces états financiers).

La Société a signé deux contrats de location des bureaux au cours de l'année 2019 qui prennent cours courant 2020 soumis à la norme IFRS 16. Ces actifs ne sont pas encore reconnus au 31 décembre 2019.

## 40. SILVER SQUARE : ACQUISITION EN ETAPES

Depuis le 6 décembre 2018, Befimmo détient une participation de 61,43% dans Silversquare Holding SA et, depuis le 1 janvier 2019, elle en a le contrôle exclusif. Il en résulte un changement de méthode de consolidation de Silversquare : celle-ci était intégrée selon la méthode de mise en équivalence jusqu'au 31 décembre 2018 et elle est, à partir du 1 janvier 2019, consolidée par intégration globale.

<sup>1</sup> Au 31 décembre 2019, il s'agit des espaces de coworking Louise, Stéphanie, Europe et Luxembourg. Les espaces Zaventem et Triomphe sont hébergées dans des immeubles de Befimmo.



Le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 6 décembre 2018 sur l'acquisition stratégique de Silversquare disponible sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

Cette prise de contrôle répond à la définition d'un regroupement d'entreprises conformément à la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises* qui impose l'application de la « méthode de l'acquisition » selon laquelle les actifs et passifs identifiables de Silversquare doivent être revalorisés à leur juste valeur à la date de l'acquisition dans les états financiers consolidés de Befimmo. En outre, selon cette méthode, la participation historique doit également être réévaluée à sa juste valeur via le compte de résultats. Enfin, le goodwill généré sur cette transaction résulte de la différence entre le coût d'acquisition (y compris la juste valeur de la participation historique) et la juste valeur de l'actif net acquis. Le choix a été fait d'opter pour la méthode de goodwill partiel. Il s'élève au 31 décembre 2019 à 9,1 millions €.

Le calcul du goodwill au 31 décembre 2019 est synthétisé dans le tableau suivant :

(en milliers €)	Valeur comptable au 1 janvier 2019
Trésorerie	1 557
Droit d'usage des baux Silversquare au 1 janvier 2019 - IFRS 16	17 306
Autres actifs non courants et courants	7 576
Dettes financières non courantes et courantes - IFRS 16	-17 306
Autres passifs non courants et courants	-9 245
<b>Total de l'actif net</b>	<b>- 112</b>
61,43 % des titres de Silversquare Holding SA <sup>1</sup>	8 991
Participations ne donnant pas le contrôle	43
<b>Goodwill</b>	<b>9 060</b>

Les actionnaires minoritaires de Silversquare détiennent une option put (dotée d'un plafond) sur les parts résiduelles de Silversquare qu'ils détiennent encore. La valorisation de ce put découle de la valorisation du groupe Silversquare réalisée par un expert indépendant (méthode d'actualisation de cash flows futurs) dans le cadre de la clôture annuelle des comptes. Il en ressort que la valeur du groupe est supérieure à la valeur d'acquisition et la Société a dès lors enregistré la valeur de ce put dans les « Dettes commerciales et autres dettes » (voir note 30 de ces états financiers) en contrepartie d'une diminution de la « Participation ne donnant pas de contrôle ». Cette dernière ne pouvant être négative, elle est comptabilisée en diminution des « Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère – C. Réserves ».

<sup>1</sup> Représente le pourcentage de détention dans Silversquare lors de l'établissement du goodwill. Notons que ce pourcentage a entre-temps évolué et se situe à 68,16%.



# Rapport du Commissaire

## RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE BEFIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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 2019, 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 2019 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 3 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 2019, 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 € 2.912.251 milliers et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de € 178.757 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 2019, 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 (96,7 %) 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 :

Le Groupe 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 ISAs 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 ISAs, 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 3 :32 du Code des Sociétés et Associations (ancien 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
- États financiers
- Annexe III - Alternative Performance Measures

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur le rapport de gestion ni les autres informations repris dans le rapport annuel.

### Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société 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 3 :65 du Code des sociétés et associations 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 27 mars 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL

Commissaire

Représentée par

Christel Weymeersch\*

Associée

\*Agissant au nom d'une SRL

20CWxxxx



# Compte de résultats statutaire

(en milliers €)

		<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
I.	(+) Revenus locatifs	81 357	83 890
III.	(+/-) Charges relatives à la location	- 406	- 510
	<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>80 952</b>	<b>83 380</b>
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	14 595	8 713
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15 509	22 283
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-16 612	-20 159
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	504	716
	<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>94 947</b>	<b>94 934</b>
IX.	(-) Frais techniques	-15 025	-10 114
X.	(-) Frais commerciaux	- 744	-1 904
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 444	-2 923
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	-3 665	-3 066
XIII.	(-) Autres charges immobilières	-2 337	-4 214
	<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-24 215</b>	<b>-22 221</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>70 732</b>	<b>72 713</b>
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	-9 844	-9 094
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 926	- 684
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>59 962</b>	<b>62 935</b>
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 427	-
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	62 105	-26 106
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>134 494</b>	<b>36 829</b>
XX.	(+) Revenus financiers	45 833	45 336
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	-17 723	-17 741
XXII.	(-) Autres charges financières	-4 892	-2 503
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	40 295	21 186
	<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>63 513</b>	<b>46 278</b>
	<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>198 007</b>	<b>83 107</b>
XXIV.	(-) Impôts des sociétés	- 248	- 260
	<b>(+/-) Impôts</b>	<b>- 248</b>	<b>- 260</b>
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>197 759</b>	<b>82 847</b>
	<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>7,42</b>	<b>3,24</b>
	Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	-1 444	111
	<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>196 315</b>	<b>82 958</b>

Conformément à l'article 3:17 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	31.12.19	31.12.18
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>2 776 870</b>	<b>2 458 209</b>
B. Immobilisations incorporelles	1 650	753
C. Immeubles de placement	1 703 479	1 447 243
D. Autres immobilisations corporelles	2 318	1 015
E. Actifs financiers non courants	1 067 305	1 008 700
F. Créances de location-financement	2 117	498
<b>II. Actifs courants</b>	<b>81 777</b>	<b>242 629</b>
B. Actifs financiers courants	39 609	223 913
D. Créances commerciales	27 167	15 786
E. Créances fiscales et autres actifs courants	12 603	625
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	451	311
G. Comptes de régularisation	1 947	1 993
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 858 647</b>	<b>2 700 838</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	<b>1 613 056</b>	<b>1 443 210</b>
A. Capital	398 320	357 871
B. Primes d'émission	861 905	792 641
C. Réserves	221 322	276 101
D. Résultat net de l'exercice	131 509	16 597
<b>PASSIFS</b>	<b>1 245 591</b>	<b>1 257 628</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>635 498</b>	<b>727 717</b>
A. Provisions	1 293	728
B. Dettes financières non courantes	585 066	702 977
a. Établissements de crédit	172 565	266 163
c. Autres	412 502	436 814
C. Autres passifs financiers non courants	46 455	21 881
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 684	2 130
<b>II. Passifs courants</b>	<b>610 094</b>	<b>529 911</b>
A. Provisions	2 634	5 026
B. Dettes financières courantes	501 497	449 477
a. Établissements de crédit	57 257	10 527
c. Autres	444 239	438 950
C. Autres passifs financiers courants	-	2 140
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	83 586	48 505
b. Autres	83 586	48 505
E. Autres passifs courants	3 233	4 050
F. Comptes de régularisation	19 144	20 712
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2 858 647</b>	<b>2 700 838</b>

Conformément à l'article 3:17 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 3:17 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 83 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 2019 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 (+/- )	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.18 (Avant affectation du résultat)</b>	357 871	371 627	- 13 756	792 641	276 101	149 261	- 32 782
Affectation du résultat 2018 aux réserves					16 597	- 2 934	- 3 399
Solde de dividende de l'exercice 2018					- 21 998		
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.18 (Après affectation du résultat)</b>	357 871	371 627	- 13 756	792 641	270 700	146 327	- 36 181
Dividende optionnel	2 915	3 006	- 91	8 249			
<i>Acompte sur dividende de l'exercice 2019</i>							
<i>Augmentation du capital</i>							
Augmentation du capital - Fusion Beway SA	38 482	38 643	- 161	61 015	32 003		
Réserve pour actions propres					- 148 950		
Autres éléments du résultat global					- 1 444		
Placement privé d'actions propres du 3 décembre 2019	- 948		- 948		69 013		
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.19 (Avant affectation du résultat)</b>	398 320	413 277	- 14 957	861 905	221 322	146 327	- 36 181
Affectation du résultat 2019 aux réserves <sup>1</sup>					131 509	124 828	- 6 351
Solde de dividende de l'exercice 2019 <sup>1</sup>					- 23 265		
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.19 (Après affectation du résultat)</b>	398 320	413 277	- 14 957	861 905	329 565	271 155	- 42 532

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'.

<sup>1</sup> Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 28 avril 2020.



e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	h. Réserve pour actions propres (-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
- 11 937	-	202	21 113	150 243	16 597	1 443 210
- 4 158				27 088		
				- 21 998		
- 16 094	-	202	21 113	155 333	-	
					- 66 250	
					- 66 250	
				32 003		
	- 148 950					
	70 913			- 1 899		
- 16 094	- 78 038	- 1 242	21 113	185 436	131 509	1 613 056
- 24 549				37 581		
				- 23 265		
- 40 643	- 78 038	- 1 242	21 113	199 752	-	



Le tableau ci-dessous est présenté après allocation du résultat aux réserves.

Fonds propres non distribuables selon l'article 7 :212 du Code des Sociétés (en milliers €)		31.12.19
<b>ACTIF NET</b>		<b>1 613 056</b>
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	413 277
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	803 148 <sup>1</sup>
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	271 155 <sup>2</sup>
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 42 532
(+/-)	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	- 40 643 <sup>3</sup>
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 1 242
(-)	Réserve pour actions propres	- 78 038
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES</b>		<b>1 325 125</b>
<b>MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE</b>		<b>287 931</b>
<b>Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)</b>		<b>31.12.19</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>197 759</b>
(+)	Amortissements	1 302
(+)	Réductions de valeur	340
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 460
(+/-)	Autres éléments non monétaires	30 582
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-12 427
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-132 060 <sup>3</sup>
<b>RÉSULTAT CORRIGÉ (A)</b>		<b>85 036</b>
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées <sup>4</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice	- 319
(-)	Plus-values réalisées <sup>2</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-13 665
(+)	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	-
<b>PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL (A+B) X 80%</b>		<b>68 029</b>
<b>DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)</b>		<b>-31 075</b>
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>		<b>36 954</b>

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings consolidé) de 2019 s'établit à 106,1%, par rapport à 93,7% en 2018.

<sup>1</sup> Le montant de 803.148 milliers € repris dans le calcul de l'article 7 :212 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.757 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.

<sup>2</sup> Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.



# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## TABLE DES MATIÈRES



- 210 Identification
- 212 Capital
- 214 Identité du fondateur de Befimmo SA
- 214 Statuts de Befimmo SA
- 214 Société Anonyme
- 214 Filiales
- 214 Identité et qualifications des experts immobiliers
- 215 Structure du groupe
- 215 La SIR publique
- 215 La SIR institutionnelle
- 216 Profil type de l'investisseur
- 216 Déclarations
- 218 Responsabilité Sociétale et Environnementale



# Identification

## DÉNOMINATION

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

## SIÈGE, SITE INTERNET ET ADRESSE ÉLECTRONIQUE

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

Tél. : +32 (0)2 679 38 60

Son site internet est le suivant : [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

L'adresse électronique de la société est la suivante : [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be).

## 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 19 décembre 2019 afin d'appliquer anticipativement le nouveau Code belge des sociétés et des associations. 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](http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe).

## 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 (ARTICLE 4 DES STATUTS)

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 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 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'activité 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'activité 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 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;
  - 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 ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

## EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> 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 l'entreprise de Bruxelles, au siège et sur le site internet de Befimmo : [www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe](http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe).
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise 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](http://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](http://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](http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications).

[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège de Befimmo SA.

# Capital

## CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2019, le capital s'élève à 413.276.840,12 €.

Il est représenté par 28.445.971 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

## CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

- 1°) 205.135.237,71 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR ;
- 2°) 41.027.047,54 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un



dividende optionnel ;

3°) 41.027.047,54 € 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 ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 287.189.332,79 €.

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 27 décembre 2019. Elle est renouvelable.

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

Au 31 décembre 2019, le solde du capital autorisé s'élève à 287.189.332,79 €.

## MODIFICATIONS DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2015

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2015.

L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 48 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>334 464 491,53</b>	<b>23 021 293</b>
Au 27 septembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>371 627 206,35</b>	<b>25 579 214</b>
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>371 627 206,35</b>	<b>25 579 214</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>371 627 206,35</b>	<b>25 579 214</b>
Au 19 décembre 2019	413 276 840,12	28 445 971
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>413 276 840,12</b>	<b>28 445 971</b>

## 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 :

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
<b>Déclarants</b>			
AXA Belgium SA	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas et sociétés liées	2 641 047	30.04.2019	9,3%
Norges Bank	855 804	10.12.2019	3,0%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Actions propres			
Befimmo SA	1 393 528	04.12.2019	4,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 965 857	20.12.2019	70,2%
<b>Total</b>	<b>28 445 971</b>		<b>100%</b>

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 se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

## Statuts de Befimmo SA

Les statuts<sup>1</sup> coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, au siège de Befimmo ainsi que sur le site : [www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe](http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe).

## Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme.

## Filiales

Au 31 décembre 2019, Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meifree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA Axento, 100% de la SA Befimmo Property Services et 68% des actions de Silversquare Belgium SA (elle-même société-mère de la société Silversquare Luxembourg SA).

En outre, depuis le 30 janvier 2020, Befimmo est aussi l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge, qui est détenue à 64,1% par Befimmo et 35,9% par Fedimmo.

## Identité et qualifications des experts immobiliers<sup>2</sup>

Pour l'exercice 2019, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (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). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission court du 1er janvier 2018, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2020.

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

<sup>1</sup> L'Annexe IV de ce Rapport reprend des extraits de statuts.

<sup>2</sup> Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 144 du présent Rapport.



# Structure du groupe

Au 31 décembre 2019, la structure du groupe était la suivante :



Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento, société luxembourgeoise.

Depuis le 30 janvier 2020, Befimmo est aussi l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge, qui est détenue à 64,1% par Befimmo et 35,9% par Fedimmo.

## La SIR publique

Depuis 2014, Befimmo est une SIR. La Société Immobilière Réglementée poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et distribue une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- cotation boursière ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille immobilier ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts immobiliers 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<sup>1</sup> 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 Zin in Noord 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.

<sup>1</sup> Taux de précompte mobilier applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.



# Profil type de l'investisseur

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionariat peut être consultée ci-avant.

## Déclarations

### PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU

M. Benoît De Blicq, Administrateur délégué, et M. Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- 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 ;
- 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 Blicq et Carlier déclarent, qu'à leur connaissance, il n'y a pas d'omission de nature à altérer la portée des informations contenues dans ce Rapport.

### DÉCLARATION CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Le Conseil d'administration de Befimmo SA déclare que :

- aucun des Administrateurs ou membres du Comité exécutif n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années ;
- aucun des Administrateurs ou membres du Comité exécutif, 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 exécutif par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun Administrateur ou membre du Comité exécutif 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 exécutif prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de ce qui est mentionné dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » à la page 140 du présent Rapport ;
- les Administrateurs et membres de Comité exécutif ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Laurent Carlier (330 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<sup>1</sup>

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 27 mars 2020 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2019 et de son rapport sur les perspectives du 27 mars 2020.

Deloitte a accepté l'insertion de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 16 mars 2020.

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 inexacts 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.

1. Veuillez consulter le chapitre « Gouvernance d'entreprise - Autres intervenants » à la page 144 du Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.



## 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](http://www.befimmo.be/fr).

Les Rapports Financiers Annuels relatifs aux deux exercices précédents sont incorporés par référence.

INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE	DOCUMENTS	SECTIONS
<b>Informations financières</b>	Rapport Financier Annuel 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chiffres clés (pp. 28-29)</li> <li>▪ Rapport financier (pp. 68-77)</li> <li>▪ Rapport immobilier (pp. 42-67)</li> <li>▪ États financiers (pp. 153-206)</li> </ul>
	Rapport Financier Annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chiffres clés (pp. 9-11)</li> <li>▪ Rapport financier (pp. 56-65)</li> <li>▪ Rapport immobilier (pp. 26-55)</li> <li>▪ États financiers (pp. 128-179)</li> </ul>
<b>Dividende</b>	Rapport Financier Annuel 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chiffres clés (p. 28)</li> </ul>
	Rapport Financier Annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chiffres clés (p. 9)</li> </ul>
<b>Investissements</b>	Rapport Financier Annuel 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Événements marquants de l'exercice 2018 (pp. 32-35)</li> <li>▪ Projets en cours (pp. 36-37)</li> <li>▪ Rapport immobilier (pp. 42-67)</li> </ul>
	Rapport Financier Annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Événements marquants de l'exercice 2017 (pp. 22-23)</li> <li>▪ Projets en cours (pp. 24-25)</li> <li>▪ Rapport immobilier (pp. 26-55)</li> </ul>
<b>Principaux marchés</b>	Rapport Financier Annuel 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Marchés immobiliers de bureaux (pp. 48-53)</li> <li>▪ Information sectorielle (pp. 166-167)</li> </ul>
	Rapport Financier Annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Marchés immobiliers de bureaux (pp. 35 – 41)</li> <li>▪ Information sectorielle (pp. 142-143)</li> </ul>
<b>Opérations avec les apparentés</b>	Rapport Financier Annuel 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Déclaration de gouvernance (pp. 118-152, notamment le rapport de rémunération aux pp. 133-137)</li> <li>▪ Transactions avec parties liées (pp. 197)</li> </ul>
	Rapport Financier Annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Déclaration de gouvernance (pp. 89-117, notamment le rapport de rémunération aux pp. 102-107)</li> <li>▪ Transactions avec parties liées (p. 171)</li> </ul>



# 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 95 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 2019. Le périmètre est figé au 31 décembre 2019.

### Périmètre de reporting de la RSE et modifications depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2019 principalement suite à la sortie de l'immeuble « Pavilion » du portefeuille.

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 Silversquare Belgium SA. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

### Vérification externe

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](http://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



- 220 Annexe I : Glossaire
- 225 Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers
- 226 Annexe III : Alternative Performance Measures
- 229 Annexe IV : Extraits des statuts
- 239 Annexe V : Répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale
- 241 Annexe VI : Méthodologie
- 244 Annexe VII : L'index du Contenu GRI
- 248 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 aux 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.breem.com](http://www.breem.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 2020

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 9 mai 2019 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2020 remplace la version antérieure de 2009, il peut être consulté sur le site de GUBERNA ([www.guberna.be/fr](http://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 exécutif et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

## Droit d'emphytéose

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

## EPRA (European Public Real Estate Association)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente plus de 450 milliards € d'actifs immobiliers ([www.epra.com](http://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](http://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](http://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/](http://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 notional, 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 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).



### 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 de fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

### Pourcentage de distribution (Pay-out ratio)

Pourcentage de distribution calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

### Précompte mobilier

Dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

### Property management

Consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

### PURE PLAYER

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

### Rating

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

### Ratio de couverture

(Dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

### Ratio d'endettement

[Passifs – provisions – autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) – passifs d'impôts différés – comptes de régularisation]/[total de l'actif du bilan – instruments de couverture autorisés, comptabilisés à l'actif du bilan]. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

### Record date

Date d'arrêté à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

### REIT (Real-Estate Investment Trust)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.



## Résultat net

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

## RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors ([www.rics.org/be/](http://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 œuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analysé et évalué.

## Sicafi

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier. Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

## SIR (Société Immobilière Réglementée)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow 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/](http://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 gratuits 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.

## 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

## ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

### Glossaire des « Alternative performance measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
<b>Charges immobilières nettes</b>	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.
<b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)</b>	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.
<b>Marge opérationnelle</b>	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
<b>Résultat immobilier net</b>	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.
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)</b>	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.	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>	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.
<b>Résultat locatif net « Like-for-Like »</b>	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.

### Tableaux de réconciliation des « Alternative performance measures »

#### Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
IV. Récupération de charges immobilières	14 992	9 771
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 321	30 852
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	-25 633	-29 068
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	536	716
IX. Frais techniques	-17 055	-12 160
X. Frais commerciaux	-1 473	-1 998
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 268	-2 723
XII. Frais de gestion immobilière	-2 642	-2 618
XIII. Autres charges immobilières	-5 125	-6 360
<b>Charges immobilières nettes</b>	<b>-14 347</b>	<b>-13 588</b>

**Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill)**

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	- 1 177	- 447
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
<b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)</b>	<b>- 1 177</b>	<b>- 447</b>

**Marge opérationnelle**

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	104 703	115 249
Résultat locatif net (B)	134 786	143 566
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>77,7%</b>	<b>80,3%</b>

**Résultat immobilier net**

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	104 703	115 249
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 961	343
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>117 664</b>	<b>115 592</b>

**Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)**

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Résultat financier (A)	-45 722	-26 446
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-22 921	-5 901
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (A-B))</b>	<b>-22 801</b>	<b>-20 545</b>

**Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers**

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Résultat net (A)	180 611	82 847
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	109 882	- 5 514
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-22 921	- 5 901
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)</b>	<b>93 650</b>	<b>94 263</b>

**Résultat locatifs net en « Like-for-Like »**

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Résultat locatif net (A)	134 786	143 566
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	7 116	10 103
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	3 790	14 362
<b>Résultat locatifs net en « Like-for-Like » (A-B-C)</b>	<b>123 880</b>	<b>119 100</b>



## CONSOLIDÉ

### Glossaire des « Alternative performance measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
<b>Loan-to-value (« LTV »)</b>	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.
<b>Coût moyen (annualisé) de financement</b>	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.
<b>Return sur fonds propres (en € par action)</b>	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.
<b>Return sur fonds propres (en %)</b>	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 »

#### Loan-to-value

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Dettes financières nominales (A)	1 090 344	1 158 792
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	-2 878	591
I. C. Immeubles de placement (D)	2 788 591	2 655 324
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	-
<b>Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)</b>	<b>2 788 591</b>	<b>2 655 324</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>39,0%</b>	<b>43,6%</b>

#### Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Intérêts payés	22 134	22 137
Intérêts payés annualisés (A)	22 134	22 137
Dettes financières nominales annualisés (B)	1 120 728	1 103 790
<b>Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>

#### Return sur fonds propres (en € par action et en %)

(en milliers €)	31.12.19	31.12.18
Return sur fonds propres (en € par action)	6,47	3,24
Return sur fonds propres (en %)	11,6%	5,8%



# Annexe IV : Statuts (coordonnés au 19 décembre 2019)

## 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 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 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 »).

### ARTICLE 2: SIEGE, ADRESSE ELECTRONIQUE ET SITE INTERNET

Le siège est établi dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le conseil d'administration a le pouvoir de déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège de la société soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si en raison du déplacement du siège la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège 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, 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.

L'adresse électronique de la société est la suivante : [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be).

Son site internet est le suivant : [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et l'adresse du site internet de la société. La modification est communiquée aux actionnaires conformément au Code des sociétés et des associations.

### 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 43 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 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 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'activité 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'activité 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 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018;

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 ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

## 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 :

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 ;

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 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

### ARTICLE 6 : CAPITAL

Le capital est fixé à quatre cent treize millions deux cent septante-six mille huit cent quarante euros et douze cents (413.276.840,12 EUR). Il est représenté par vingt-huit millions quatre cent quarante-cinq mille neuf cent septante et une (28.445.971) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées .

### ARTICLE 7 : CAPITAL AUTORISÉ

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

1°) deux cent cinq millions cent trente-cinq mille deux cent trente-sept euros et septante et un centimes (205.135.237,71 EUR), si

l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR ;

2°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

3°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de deux cent quatre-vingt-sept millions cent quatre-vingt-neuf mille trois cent trente-deux euros et septante-neuf centimes (287.189.332,79 EUR).

Le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel, 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, le cas échéant sans droit de préférence et le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel.

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 19 décembre 2019.

Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport en numéraire, apport en nature ou incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, les présents statuts et la Loi 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 porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

### 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 7:153, et le cas échéant 7:155 du Code des sociétés et des associations, 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'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

### ARTICLE 9 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMÉRAIRE

9.1. Sans préjudice de l'application des articles 7:188 à 7:193 du Code des sociétés et des associations et de l'article 26, §1, al. 3 de la loi



SIR, en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de préférence peut 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.

Conformément à la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé aux actionnaires existants en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

- 1° l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé ;
- 2° le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

9.2. Sans préjudice de l'application des articles 7:190 à 7:194 du Code des sociétés et des associations, 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 7:196 et 7:197 du Code des sociétés et des associations.

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 7:197 du Code des sociétés et des associations, 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 12:2 à 12:8, 12:12 à 12:91 et 12:106 du Code des sociétés et des associations. 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 11 : ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D' ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions conformément au Code des sociétés et des associations.

11.2. Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2016, pendant une période de cinq ans à compter de la publication au Moniteur belge de ladite décision, le conseil d'administration peut acquérir et prendre en gage des actions propres de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que la société ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10%) du total des actions émises. Cette autorisation est aussi valable pour les filiales directes de la société.

11.3. Le conseil d'administration est explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la société ou ses filiales, conformément à l'article 7:218, §1, 4° du Code des sociétés et des associations.

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 et des associations.

#### 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 qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR et les statuts.

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 un registre des actions nominatives, le cas échéant, 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 7:87 du Code des sociétés et des associations.

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 confirmera ou non le mandat du ou des administrateurs ainsi cooptés.

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 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 évaluateurs 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, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables.

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. Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

16.7. Le conseil d'administration peut édicter un règlement d'ordre intérieur. La dernière version du règlement d'ordre intérieur approuvée par le conseil d'administration est celle du 23 février 2017.

#### 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, dont le président, 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 : GESTION JOURNALIERE**

19.1. 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.

19.2. Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doit(vent) 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 : ORGANISATION INTERNE ET QUALITE**

20.1. La direction effective de la société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.

20.2. 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.

20.3. La nomination des membres de la direction effective est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

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

**ARTICLE 21 : REPRESENTATION DE LA SOCIETE**

21.1. La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un notaire et en justice, par:

- soit deux administrateurs agissant conjointement,
- soit, dans les limites de la gestion journalière, par un ou plusieurs délégué(s) à cette gestion, chacun agissant seul.

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

21.3. Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration à délivrer aux tiers, et notamment tout extrait à publier aux annexes du Moniteur Belge sont valablement signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

**ARTICLE 22 : PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS**

22.1. 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.

22.2. Les personnes visées à l'article 37 de 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.

22.3. 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, 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.

22.4. L'information relative à une opération visée à l'article 22.3 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.

22.5. 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.

22.6. En sus des dispositions qui précèdent, les administrateurs doivent se conformer aux articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et des associations.

**ARTICLE 23 : CONTROLE**

23.1. 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 contrôlent(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.

23.2. L'article 3:72, 2° du Code des sociétés et des associations 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.

23.3. 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 24 : 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 25 : REUNIONS

25.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le dernier mardi du mois d'avril, à 10 heures 30. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée se réunit le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

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.

25.2. 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/dixième du capital.

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

### ARTICLE 26 : CONVOCATIONS ET INFORMATIONS

26.1. 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 des associations et toutes autres réglementations.

26.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations.

### ARTICLE 27 : ADMISSION A L'ASSEMBLEE

27.1. 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, par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.

27.2. 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, son adresse ou siège, le nombre d'actions qu'il possédait à la date d'enregistrement et pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

27.3. 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 28 : MODALITES DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLEE

28.1. Tout actionnaire peut voter lui-même ou par mandataire.

La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit.

28.2. La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit parvenir à la société par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

28.3. 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.

28.4. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire du droit de vote à son égard. Par dérogation à ce qui précède, si un titre appartient à un ou des nus-proprétaires et un ou des usufruitiers, tous les droits qui y sont liés, en ce compris l'éventuel droit de vote, sont exercés par le ou les usufruitiers, sauf disposition contraire dans un testament ou une convention. Dans ce dernier cas, le ou les nus-proprétaires et le ou les usufruitiers doivent informer la société par écrit de cet arrangement.

### ARTICLE 29 : 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 30 : LISTE DE PRESENCE

30.1. 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.

30.2. Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance. Ceux qui ont participé à l'assemblée générale ou qui y étaient représentés peuvent consulter cette liste.

### ARTICLE 31 : DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

31.1. Chaque action donne droit à une voix.

31.2. 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.



31.3. 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 32 : DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

32.1. 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.

32.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

32.3. 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 33 : PROCES-VERBAUX

33.1. 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 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.

33.2. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent.

33.3. Les informations visées à l'article 33.1 sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale.

33.4. Les copies ou extraits à délivrer aux tiers sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

### TITRE SIX : ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

#### ARTICLE 34 : COMPETENCES - CONVOCATIONS

L'assemblée générale des obligataires a les compétences déterminées par le Code des sociétés et des associations et est convoquée conformément à celui-ci.

#### ARTICLE 35 : ADMISSION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

#### ARTICLE 36: TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE – PROCES-VERBAUX

L'assemblée générale des obligataires statue aux conditions prévues par le Code des sociétés et des associations ou par les conditions d'émission des obligations.

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 délivrer aux tiers sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

#### ARTICLE 37 : 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 38 : ECRITURES SOCIALES

38.1. L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.

38.2. 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.

38.3. 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.

38.4. 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 39 : DISTRIBUTION

39.1. L'article 7:211 du Code des sociétés et des associations 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.

39.2. La société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre (i) 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal SIR et (ii) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société tel que visé à l'article 13 de l'arrêté royal SIR.

39.3. 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.

39.4. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

39.5. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

39.6. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.



## ARTICLE 40: DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES A PRELEVEMENT

40.1. 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').

40.2. 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.

40.3. 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 ('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.

40.4. La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière et nonobstant la cession intervenue entre-temps de tout ou partie de ses actions, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement augmenté de toute pénalité et intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire ('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 41 : ACOMPTE 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 42 : 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 43 : DISSOLUTION

43.1. 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. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du ou des liquidateurs doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise. 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.

43.2. La société est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.

43.3. 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 et des associations.

43.4. L'assemblée générale des actionnaires détermine le mode de liquidation et, le cas échéant, les émoluments du ou des liquidateurs.

43.5. La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

43.6. 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 44 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

### ARTICLE 45 : COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de l'entreprise du siège de la société, à moins que la société n'y renonce expressément.

### ARTICLE 46 : DROIT COMMUN

46.1. Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations, de la réglementation SIR ou de toute autre législation applicable sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

46.2 Il est précisé, conformément aux articles 11, § 3, et 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR, que les articles 3:24, 3:72, 2°, 7:2, 7:11, 7:47 et 7:211 du Code des sociétés et des associations ne s'appliquent pas.

## TITRE DIX : DISPOSITION EXCEPTIONNELLE

### ARTICLE 47 : ADAPTATIONS LEGALES

En cas de coordination législative, le conseil d'administration est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux de coordination 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<sup>1</sup> par filiale

## AXENTO

### Grand-duché de Luxembourg

Axento

## BEFIMMO

### Bruxelles Aéroport

Gateway

### Bruxelles Centre

Brederode Corner

Poelaert

Central Gate

Rue au Choux

Empereur

Montesquieu

### Bruxelles quartier Léopold

Arts 56

Schuman 11

Joseph 2

View Building

Guimard

Wiertz

Schuman 3

### Bruxelles quartier Louise

Blue Tower

### Bruxelles quartier Nord

Quatuor

### Bruxelles décentralisé

Goemaere

Triomphe

La Plaine

### Bruxelles périphérie

Fountain Plaza

Ocean House

Ikaros Park

Planet 2

Media

Waterloo Office Park

### Flandre

AMCA

Leuven - Vital Decosterstraat (emphytéose)

Antwerpen - Meir (emphytéose)

<sup>1</sup> Pour de plus amples informations, veuillez consulter les immeubles du portefeuille consolidé aux pages 60 à 62 du présent Rapport



## FEDIMMO

### Bruxelles Centre

Gouvernement Provisoire

Lambermont

Pachéco

### Bruxelles quartier Léopold

Arts 28

Froissart

Science-Montoyer

### Bruxelles quartier Nord

World Trade Center - Tour 3

WTC 4 (permis mis en œuvre)

### 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

Nieuwpoort

Deinze

Oudenaarde

Dendermonde

Roeselare

Diest

Sint-Niklaas

Diksmuide

Sint-Truiden

Eekloo

Tervuren

Haacht

Tielt

Halle

Tienen

Herentals

Tongeren

Ieper

Torhout - Burg

Knokke-Heist

Torhout - Elisabethlaan

Kortrijk - Bloemistenstraat

Vilvoorde

## MEIRFREE

### Flandre

Antwerpen – Meir

## VITALFREE

### Flandre

Leuven – Vital Decosterstraat

## ZIN IN NOORD<sup>1</sup>

### Bruxelles quartier Nord

ZIN

<sup>1</sup> Depuis le 30 janvier 2020, Befimmo est l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge, qui est détenue à 64,1 % par Befimmo et 35,9 % par Fedimmo.



# 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 2019 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<sub>2</sub>e 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 m<sup>2</sup>], [5.001 - 10.000 m<sup>2</sup>], [>10.000 m<sup>2</sup>]. 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 2017 à 2019) sont publiés sur le site de la Société.

	SURFACE TOTALE HORS SOL <sup>1</sup>			
	2016	2017	2018	2019
Immeubles 1 – 5 000 m <sup>2</sup>	178 053	176 777	169 891	168 205
Immeubles 5 001 – 10 000 m <sup>2</sup>	138 600	131 947	132 267	138 557
Immeubles > 10 000 m <sup>2</sup>	571 575	624 402	598 390	598 390
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>888 228</b>	<b>933 125</b>	<b>900 547</b>	<b>905 151</b>

### 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 et productions (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 l'énergie consommée.

<sup>1</sup> Les surfaces des immeubles vendus en cours d'année sont incluses dans la surface totale du portefeuille utilisée dans le cadre du reporting environnemental.



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 2019, 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.

Befimmo continue par ailleurs à renforcer et développer de façon continue 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 ou en-dessous 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/M<sup>2</sup> ET LITRES/M<sup>2</sup>)

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 2019, 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%<sup>1</sup> (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.

## REPORTING DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>e ET FACTEURS D'ÉMISSIONS

En matière de reporting des émissions de CO<sub>2</sub>e liées à ses activités, Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol<sup>2</sup> (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.

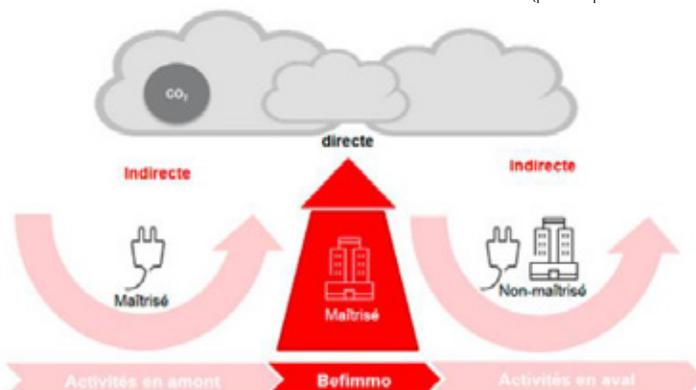
<sup>1</sup> Sur base du contrat des baux de longue durée avec la Régie des Bâtiments, le taux d'occupation des immeubles Befimmo est considéré à 100%. Il se peut néanmoins qu'en certaines occasions particulières, ce taux ne reflète pas l'occupation réelle de l'immeuble et que les chiffres annoncés dans ces quelques cas ne soient pas représentatifs.

<sup>2</sup> [www.ghgprotocol.org](http://www.ghgprotocol.org)



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<sub>2</sub>e 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<sub>2</sub>e 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<sub>2</sub>e (G CO<sub>2</sub>e/KWH)

TYPE	2016	2017	2018	2019
Gaz <sup>1</sup>	188	188	188	188
Electricité non verte Belgique <sup>2</sup>	172	172	172	172
Electricité verte	0	0	0	0
Réseau de chaleur Luxembourg <sup>3</sup>	281	281	281	281
Réseau de chaleur Brussels Airport	43	0	0	0

#### FACTEURS D'ÉMISSIONS CO<sub>2</sub>e (KG CO<sub>2</sub>e/LITRE) (KG CO<sub>2</sub>e/KM)

TYPE	2016	2017	2018	2019	UNITÉS
Diesel	2,511	2,511	2,511	2,515	kg CO <sub>2</sub> e/litre
Essence	2,264	2,264	2,264	2,258	kg CO <sub>2</sub> e/litre
Avion (vol courte distance) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO <sub>2</sub> e/km
Avion (vol longue distance) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO <sub>2</sub> e/km
Avion (vol courte distance) business	0,468	0,468	0,468	0,468	kg CO <sub>2</sub> e/km
Avion (vol longue distance) business	0,477	0,477	0,477	0,477	kg CO <sub>2</sub> e/km
Train	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO <sub>2</sub> e/km

## NON APPLICABLE

La mention « n.a. », utilisée à plusieurs reprises dans les tableaux d'analyse de données, signifie « non applicable ».

Cette mention s'applique :

- lorsqu'un bâtiment ne figure pas dans le portefeuille à la date du reporting ;
- lorsque les données ne sont pas disponibles ;
- pour le périmètre relatif à la production d'énergie renouvelable, qui n'est pas mesuré.

De façon générale,

- dans les quelques cas où les consommations communes et privatives n'ont pu être obtenues séparément, l'hypothèse de répartition à 40/60 entre surfaces communes et surfaces privatives prise en 2012 est confirmée et maintenue pour les années 2016 à 2019 ;
- 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<sub>2</sub>e de zéro.

<sup>1</sup> Source : Engie Electrabel.

<sup>2</sup> Source : IEA (International Energy Agency).

<sup>3</sup> Source: Ville de Luxembourg.



# Annexe VII : L'index du contenu GRI<sup>1</sup>

NORME GRI	PRINCIPE	PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE <sup>2</sup>	ODD		
GRI 101: Principes généraux 2016	1. Profil de l'organisation					
	102-1 Nom de l'organisation	210				
	102-2 Activités, marques, produits et services	4,30				
	102-3 Lieu géographique du siège	210				
	102-4 Lieu géographique des sites d'activité	30,33,51,54,60				
	102-5 Capital et forme juridique	210				
	102-6 Marchés desservis	4,30,33,51,54,60				
	102-7 Taille de l'organisation	52,53,60,112,153		✓ <sup>3</sup>		
	102-8 Informations concernant les employés et les autres travailleurs	112,113,114			8	
	102-9 Chaîne d'approvisionnement	32,65 <a href="#">Dialogue</a>				
	102-10 Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	40,56,57,58,218				
	102-11 Principe de précaution ou approche préventive	65 <a href="#">Politique RSE</a>				
	102-12 Initiatives externes	39 <a href="#">Dialogue</a>				
	102-13 Adhésion à des associations	<a href="#">Dialogue</a>				
	2. Stratégie					
	102-14 Déclaration du décideur le plus haut placé	23				
	102-15 Principaux impacts, risques et opportunités	7,30,31,32				
	3. Éthique et intégrité					
	102-16 Valeurs, principes, normes et règles de conduite	29,111,141			16	
	102-17 Mécanismes de conseil et de gestion des préoccupations concernant les questions éthiques	21,141,142,145,147			16	
	4. Gouvernance					
	102-18 Structure de gouvernance	121,141				
	102-19 Délégation de l'autorité	32,128,141 <a href="#">Axes stratégiques</a>				
	GRI 102: Éléments généraux d'informations 2016	102-20 Responsabilité de la direction en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux	141			
		102-21 Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	30,31,32		16	
		102-22 Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités	95,120			5,16
		102-23 Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	120,127			16
		102-24 Nomination et sélection des membres l'organe de gouvernance le plus élevé	127			5,16
		102-25 Conflits d'intérêts	145			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	127,141			
		102-27 Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	114,141			4
		102-28 Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	127,128,141			
		102-29 Identification et gestion des impacts économiques, environnementaux et sociaux	31,32,65,129,141			16
		102-30 Efficacité des procédures de gestion des risques	129,142			
		102-31 Examen des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	141			
		102-32 Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de développement durable	141			
		102-33 Communication des préoccupations majeures	112,115,117,141,147			
102-35 Politiques de rémunération		130,134				
102-36 Procédure de détermination de la rémunération		130,134				
102-37 Implication des parties prenantes dans la rémunération		130			16	
5. Implication des parties prenantes						
102-40 Liste des groupes de parties prenantes		<a href="#">Parties prenantes</a> <a href="#">Dialogue</a>				
102-41 Accords de négociation collective		112			8	
102-42 Identification et sélection des parties prenantes	<a href="#">Parties prenantes</a> <a href="#">Dialogue</a>					
102-43 Approche de l'implication des parties prenantes	<a href="#">Parties prenantes</a> <a href="#">Dialogue</a>					
102-44 Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	117 <a href="#">Parties prenantes</a> <a href="#">Dialogue</a>					

1 Pour de plus amples informations concernant les GRI Standards, veuillez consulter le site officiel du GRI: <https://www.globalreporting.org>.

2 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 248 du Rapport Financier Annuel 2019.

3 Vérification externe uniquement pour l'« État consolidé de la situation financière » (Rapport Financier Annuel 2019, Rapport du Commissaire page 201).



NORME GRI	PRINCIPE	PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE <sup>1</sup>	ODD
GRI 102: Éléments généraux d'informations 2016	6. Pratique de reporting			
	102-45 Entités incluses dans les états financiers consolidés	149 Toutes les entités sont incluses.		
	102-46 Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu	30,31,32 <a href="#">Parties prenantes et Politique RSE</a>		
	102-47 Liste des enjeux pertinents	30,31,32		
	102-48 Réaffirmation des informations	218,241		
	102-49 Modifications relatives au reporting	31,32,218 <a href="#">Parties prenantes et Politique RSE</a>		
	102-50 Période de reporting	218		
	102-51 Date du rapport le plus récent	218		
	102-52 Cycle de reporting	218		
	102-53 Point de contact pour les questions relatives au rapport	218,couverture		
	102-54 Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI	5,218 Ce rapport a été préparé conformément aux GRI Standards, option Core. <a href="#">Reporting GRI</a>		
	102-55 Index du contenu GRI	244 <a href="#">Reporting GRI</a>		
	102-56 Vérification externe	218		
GRI 103: Approche managériale 2016	103-1 Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre	30,31,32 <a href="#">Axes stratégiques</a> 6 axes: Intégration dans la ville Monde du travail Exemplarité Mobilité Dialogue Utilisation des ressources		
	103-2 L'approche managériale et ses composantes	30,31,32 <a href="#">Axes stratégiques</a> 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	30,31,32 <a href="#">Axes stratégiques</a> 6 axes: Intégration dans la ville Monde du travail Exemplarité Mobilité Dialogue Utilisation des ressources		

<sup>1</sup> 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 248 du Rapport Financier Annuel 2019.



NORME GRI	PRINCIPE	PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE <sup>1</sup>	ODD	
<b>NORMES SPÉCIFIQUES À UN ENJEU (ENJEUX PERTINENTS)</b>					
<b>GRI 200: ENJEUX ÉCONOMIQUES</b>					
GRI 201: Performance économique 2016	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	76,152	✓ <sup>2</sup>	5,7,8,9
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	188	✓ <sup>2</sup>	13
	201-3	Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	189,190	✓ <sup>2</sup>	
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 anticoncurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques au cours de l'exercice écoulé.		16
<b>GRI 300: ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>					
GRI 302: Énergie 2016	302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	67,95,118 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	7,8,12,13
	302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	67,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	7,8,12,13
	302-3	Intensité énergétique	67,95,118 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	7,8,12,13
	302-4	Réduction de la consommation énergétique	67,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	7,8,12,13
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	67,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	7,8,12,13
GRI 303: Eau 2016	303-1	Prélèvement d'eau par source	68,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	6
	303-3	Recyclage et réutilisation de l'eau	68,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	6,8,12
GRI 305: Émissions 2016	305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	66,95,118,119 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	3,12,13,15
	305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	66,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	3,12,13,15
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	66,95,118 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	3,12,13,15
	305-4	Intensité des émissions de GES	66,95,241 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	13,15
	305-5	Réduction des émissions de GES	66,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	13,15
GRI 306: Effluents et déchets 2016	306-2	Déchets par type et méthode d'élimination	69,70,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	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	6% <a href="#">Utilisation des ressources</a>		
	308-2	Impacts environnementaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	65 <a href="#">Utilisation des ressources</a>		

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 248 du Rapport Financier Annuel 2019.

2 Ces chiffres ont été audités par le Commissaire (Rapport Financier Annuel 2019, Rapport du Commissaire page 201).



NORME GRI	PRINCIPE	PAGE, URL OU COMMENTAIRE	VÉRIFICATION EXTERNE <sup>1</sup>	ODD
<b>GRI 400: ENJEUX SOCIAUX</b>				
GRI 401: Emploi 2016	401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	95,112	5,8
	401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel	95,112,113,114	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	95,115	3,8
GRI 404: Formation et éducation 2016	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	95,112	4,5,8
	404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	112,115	8
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	100% 95	5,8
GRI 405: Diversité et égalité des chances 2016	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	95,114	5,8
	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	95,112	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	37,117 <a href="#">Intégration dans la ville</a>	
GRI 414: Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux	6% <a href="#">Dialogue</a>	5,8,16
	414-2	Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	<a href="#">Dialogue</a>	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	37	
	416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	37	16
GRI 417: Commercialisation et étiquetage 2016	417-1	Exigences relatives à l'information sur les produits et services et l'étiquetage	71	12
	417-3	Cas de non-conformité concernant la communication marketing	0 <a href="#">Exemplarité</a>	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
<b>Environnement</b>				
CRE1: Intensité énergétique des immeubles 2016		67,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	7,8,12,13
CRE2: Intensité eau des immeubles 2016		68,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	6,8,12
CRE3: Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles 2016		66,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	13,15
<b>Responsabilité produit</b>				
CRE8: Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement 2016		71,95 <a href="#">Utilisation des ressources</a>	✓	4,6,7,8,10, 11,12,13

<sup>1</sup> 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 248 du Rapport Financier Annuel 2019.



# Annexe VIII : Rapport d'assurance limitée

## 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 2019

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 2019 (« 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<sup>1</sup> présentés aux pages 5 et 118 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relative à l'exercice se clôturant le 31 décembre 2019 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 et Environnementale » 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 et Environnementale » du Rapport Financier Annuel, 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 et Environnementale » du Rapport Financier Annuel et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 241 à 243 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 International Standard on Assurance Engagements (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 2019 marqués d'un symbole ✓ aux pages 95 à 118 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.

<sup>1</sup> Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://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<sup>1</sup> présentés aux pages 95 à 118 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 16 mars 2020

L'auditeur indépendant

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

<sup>1</sup> Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be))

#### 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, Catherine De Saegher,  
Jean-Luc Deru

#### ILLUSTRATIONS

Céleste Gangolphe

#### 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



#### 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