

Rapport Financier Annuel 2014

Continuous delivery



Befimmo

Continuous delivery

DELIVERY OF BUILDINGS

Befimmo gère son portefeuille de manière proactive avec une attention toute particulière aux attentes de ses locataires. En investissant dans des immeubles de qualité, elle vise la création de valeur dans la durée.

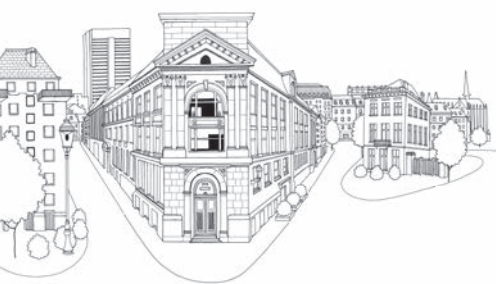
DELIVERY OF STORIES

Befimmo se positionne comme une entreprise et un propriétaire responsables, qui anticipe les évolutions économiques, sociétales et environnementales et innove afin de créer de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes.

DELIVERY OF RESULTS

De par la longue durée des cash-flows, les résultats de Befimmo sont relativement prévisibles. Dans ce contexte, la Société prépare des prévisions à trois ans et cherche à délivrer des résultats solides.

→ p160 Brederode 13



→ p86 Meir



→ p54 Blue Tower

923.614 m²

Surface totale du portefeuille

2,3 milliards €

Juste valeur du portefeuille

Rapport Financier Annuel sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés au 31 décembre 2014 présenté à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 28 avril 2015 et arrêté par le Conseil d'administration le 27 février 2015. Ce Rapport Financier Annuel est établi en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées, aux activités de Befimmo, doit se comprendre sur une base consolidée, incluant ceux de ses filiales, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse. Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans le mouvement vers la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de Responsabilité Sociétale – visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information – en souscrivant aux EPRA reporting guidelines et aux lignes directrices GRI G4.

Au fil des pages, des icônes explicatives sont utilisées :



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



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



Cette icône fait référence au glossaire qui se trouve en annexe de ce Rapport, en page 220.



Cette icône fait référence aux lignes directrices GRI G4¹.

L'index du contenu GRI est publié sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

1. www.globalreporting.org

Profil

Befimmo est UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE,
« SIR » PUBLIQUE de droit belge. Elle est soumise à la loi
du 12 mai 2014 et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014
relatifs aux SIR.

Befimmo a une stratégie « pure player », la Société est spécialisée dans la mise à disposition d'immeubles de bureaux de qualité situés à Bruxelles, dans les autres villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Son portefeuille, d'une valeur de l'ordre de 2,3 milliards €, comprend une centaine d'immeubles de bureaux pour une surface globale de plus de 920.000 m².

→ « Portefeuille immobilier »

Befimmo dispose d'un portefeuille immobilier de haute qualité au taux d'occupation de l'ordre de 94%. Pour valoriser ses immeubles et les maintenir à long terme à ce niveau élevé de qualité, Befimmo met en œuvre chaque année un programme d'investissements qui améliore les performances qualitatives et techniques, en particulier au niveau des performances énergétiques.

Les revenus que ces immeubles génèrent sont récurrents et relativement prévisibles, ils proviennent pour les deux tiers d'institutions publiques de rating élevé, engagées pour une durée résiduelle moyenne de l'ordre de 10 ans.

Befimmo poursuit son ambition d'exercer de manière responsable, transparente et pérenne les différentes tâches qui composent son métier d'opérateur immobilier : investissements, commercialisation, property management, rénovation et construction pour compte propre et désinvestissements. Attentive à une intégration optimale des enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de Responsabilité Sociétale.

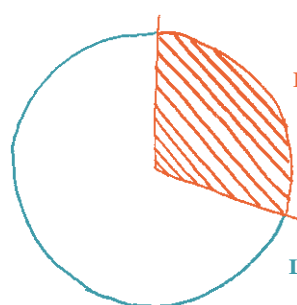
Befimmo est cotée sur Euronext Brussels et est reprise dans l'indice BEL 20 depuis mars 2009. Au 31 décembre 2014, sa capitalisation boursière est de 1,4 milliard €. Befimmo entend offrir à ses actionnaires un dividende solide et un rendement en adéquation avec son profil de risque.

94%

Taux d'occupation

1,4 milliard €

Capitalisation boursière



Locataires du secteur privé : 30,8%

Locataires du secteur public : 69,2%



Table des matières

Profil

2 Facteurs de risque

12 Rapport de gestion

- 12 Lettre aux actionnaires
- 16 Chiffres clés
- 18 Historique de Befimmo
- 20 Identité et stratégie
- 24 Événements marquants de l'exercice 2014
- 29 Préparation des grands projets à cinq ans
- 32 Rapport immobilier
- 32 Portefeuille immobilier
- 46 Marchés immobiliers
- 52 Conclusions de l'expert immobilier coordinateur
- 56 Rapport financier
- 57 Structure financière
- 60 Résultats financiers
- 62 Affectation du résultat (comptes statutaires)
- 64 EPRA Best Practices
- 73 Événement marquant survenu après la clôture
- 74 Perspectives et prévision de dividende
- 82 Befimmo en bourse
- 82 Action Befimmo
- 85 Structure de l'actionnariat
- 85 Agenda de l'actionnaire
- 88 Responsabilité Sociétale
- 132 Déclaration de gouvernance d'entreprise

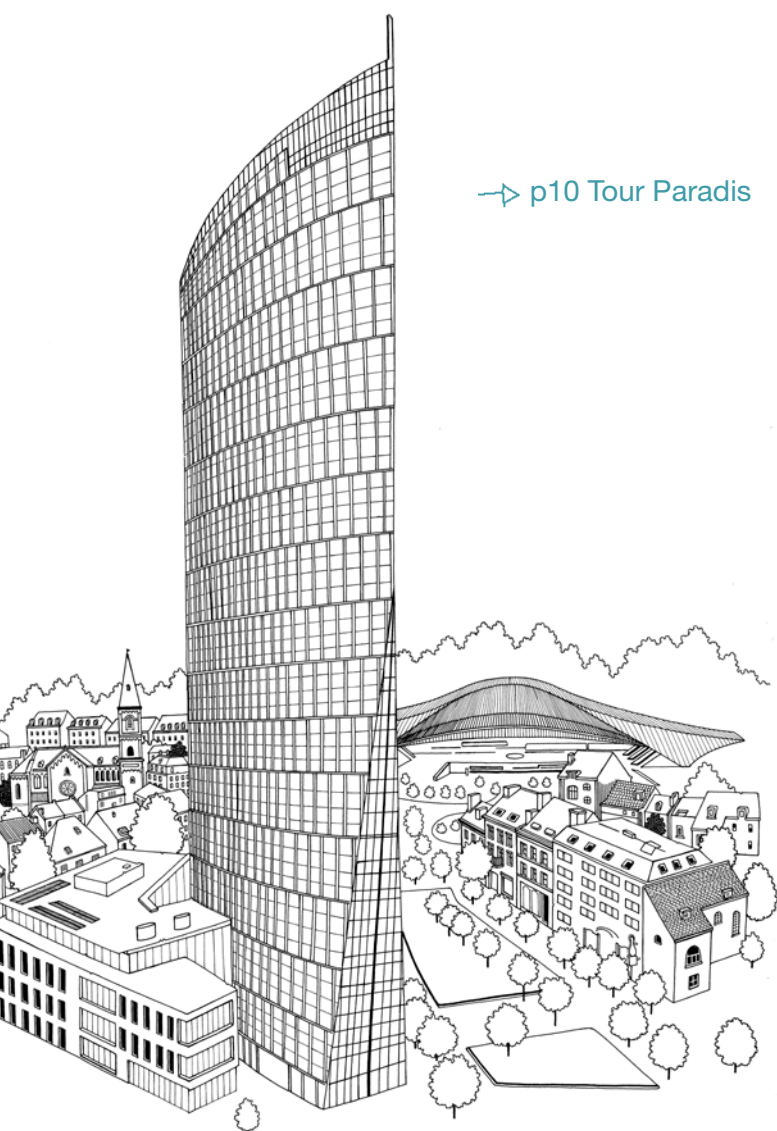
162 États financiers

211 Renseignements généraux

219 Annexes

- 220 Annexe I : Glossaire
 - 226 Annexe II : Extraits des statuts
 - 245 Annexe III : Responsabilité Sociétale
-

→ p10 Tour Paradis



→ p30 Central Gate

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 D'ANTICIPER ET DE LIMITER L'IMPACT potentiel de ces risques. Il convient de noter que ces mesures ne permettent pas nécessairement d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société et, indirectement, par ses actionnaires. La situation économique et financière actuelle peut accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo.

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



La Plaine

Principaux risques liés au marché

Risque de concentration sectorielle et géographique

Description du risque

Le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (67%¹ du portefeuille au 31 décembre 2014).

→ « Portefeuille immobilier »

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

La stratégie d'investissement de Befimmo est ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité situés à des endroits où la valeur se génère par la rareté comme les centres-villes en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, ce qui implique en principe une meilleure attractivité des immeubles et ainsi un meilleur taux d'occupation. De cette manière, Befimmo est moins sensible à une éventuelle détérioration du marché.

Risques liés au vide locatif

Description des risques

Le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande.

La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux. Il s'agit, entre autres, des risques suivants : risque de la perte et/ou de la baisse de revenus, risque de réversion négative des loyers, risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, risque de baisse de juste valeur, etc. Befimmo est également exposée à l'impact des politiques décidées par ses locataires afin d'optimiser leurs besoins de surfaces de bureaux.

Impact potentiel

La réalisation de ce risque conduirait à une diminution du taux d'occupation et à une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,23 million € sur le résultat d'exploitation des immeubles.

Les coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués, correspondent à -3,59 millions € au 31 décembre 2014, ce qui représente environ 2,57% du total des revenus locatifs.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Pour atténuer ces risques, la Société investit dans des immeubles de qualité et gère activement la relation avec ses clients afin de maintenir leur haut niveau de satisfaction. L'internalisation de l'activité de property management permet à la Société d'avoir une maîtrise directe sur cette activité importante dans la relation quotidienne avec ses locataires.

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation à long terme de ses revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie importante de son portefeuille immobilier soit louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multilocation, ce qui permet de répartir les risques locatifs.

Depuis décembre 2006 (acquisition de Fedimmo), la durée moyenne des baux de Befimmo s'est maintenue aux alentours de 9 ans.

Risques liés aux locataires

Description des risques

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

Impact potentiel

La défaillance financière de locataires peut entraîner la perte de revenus locatifs et l'augmentation des charges immobilières pour la Société liées à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu. La Société est exposée au risque de conclusion d'un nouveau bail à de moins bonnes conditions.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Afin de limiter le risque de défaut, la Société procède à un examen préalable de la santé financière de ses clients potentiels. De plus, conformément aux usages du marché, des garanties locatives sont exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (69,2%² au 31 décembre 2014), ne consentent généralement pas de garanties locatives. Par ailleurs, une procédure de suivi permanent des créances impayées est appliquée.

1. Calculé sur base de la juste valeur.

2. Calculé sur base du loyer annuel en cours.

Principaux risques liés au portefeuille immobilier

G4-2

Risque lié à la juste valeur des immeubles

Description du risque

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

La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans les segments de marché dans lesquels le nombre limité de transactions offre peu de points de comparaison aux experts, ce qui est à présent particulièrement le cas, pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (10,6%¹ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges.

Impact potentiel

La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement et de LTV de la Société.

Sur base des données au 31 décembre 2014, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -23 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,03 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,46% sur le ratio d'endettement² et de l'ordre de +0,45% sur le ratio LTV.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

L'amplitude des risques liés à la variation négative de la juste valeur est atténuée par la politique d'investissement de Befimmo, caractérisée par des investissements en immeubles de bureaux de qualité, bien situés et qui offrent des revenus stables à long terme : ces immeubles connaissent historiquement moins de volatilité de leur juste valeur.

La réglementation prévoit une rotation des experts indépendants et Befimmo informe ses experts régulièrement, elle organise, entre autres, des réunions et des visites d'immeubles.

Risque lié à une couverture d'assurance inadéquate

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Pour atténuer ce risque, les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée : en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.123,6 millions € au 31 décembre 2014.

→ « Rapport immobilier »

Risque de dégradation des immeubles

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Befimmo veille à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement et à les garder à niveau en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux. Befimmo s'attache également à faire couvrir une part importante de ses immeubles par des contrats d'entretien du type « garantie totale »³.

Au 31 décembre 2014, 70% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».

Fidèle à l'un des grands principes du développement durable qu'est la « réduction à la source »⁴ de l'impact environnemental, Befimmo suit de près l'évolution de la législation existante, anticipe celle à venir et analyse les études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et outils de gestion dans ses projets de rénovation.

1. Calculé sur base de la juste valeur au 31 décembre 2014.

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

3. Un contrat de maintenance avec un volet en garantie totale comprend toutes les activités de maintenance préventives 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.

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

Risque lié à la réalisation de travaux

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Un suivi technique, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux. De plus, les contrats conclus avec les entrepreneurs prévoient généralement différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.). Befimmo procède également à une évaluation régulière de ses principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle notamment les dettes sociales et fiscales de ses cocontractants.

Au niveau environnemental, des mesures spécifiques – respectant et dans certains cas dépassant la réglementation en vigueur – sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires. Un suivi du respect de ces mesures environnementales est réalisé en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assessseurs BREEAM, etc.).

Risque environnemental

Description du risque

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

Impact potentiel

Eu égard à son activité immobilière au sens large, la réalisation de tels risques pourrait détériorer l'environnement et également engendrer des coûts importants pour Befimmo et impacter négativement l'image de celle-ci.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

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

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

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Principaux risques économiques et financiers

Risque d'inflation et de déflation

Description du risque

Les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé. De ce fait, la Société est exposée à un risque de déflation sur ses revenus. Par ailleurs, Befimmo est également exposée au risque

que les coûts auxquels elle doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

En ce qui concerne le risque de déflation, 89,33%¹ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative, notamment 45,25% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 44,08% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 10,67%, ne prévoit pas de plancher.

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

Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

→ « Structure financière »

Description du risque

Les charges financières représentent le poste principal du compte de charges de la Société. Elles sont influencées par les variations des taux d'intérêt sur les marchés financiers.

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Sur la base de l'endettement total au 31 décembre 2014, une partie de la dette égale à 605,56 millions € (représentant 58,6% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 427,77 millions € est à taux variables, une partie de ceux-ci étant limités (à la hausse) au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR²).

En l'absence de couverture, sur base de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2014 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,236 million € (base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% génèrerait une réduction des charges financières estimée à 1,064 million € (base annuelle).

Sur base des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2014 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,026 million €

(base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% génèrerait une réduction des charges financières estimée à 0,854 million € (base annuelle).

Risque lié à l'évolution des marges de crédit

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

→ « Structure financière »

Risque de change

Description du risque

Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour les investissements, les revenus et les financements.

Elle a néanmoins mis en place, en mai 2012, un placement privé obligataire aux États-Unis (US Private Placement (USPP)) libellé en US Dollar et en Livre Sterling.

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

1. Sur base du loyer en cours au 31 décembre 2014.

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

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

Description du risque

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

Impact potentiel

Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2014, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -14,905 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +15,670 millions €.

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

L'impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers peut être partiellement atténué par la combinaison d'instruments de couvertures (options et swaps). Au 31 décembre 2014, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture s'élève à -8,24 millions €.

Risque lié à l'évolution du rating de la Société

Description du risque

Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué par l'agence Standard & Poor's.

L'évaluation du profil de risque d'activité et du profil financier de la Société est à la base de la détermination du rating.

Impact potentiel

Une révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements et générerait, en cas de diminution du rating BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,62 million €, sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2014. Une telle révision pourrait en outre avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Risque de liquidité financière

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Afin de limiter ce risque, la Société diversifie ses sources de financement. Le pourcentage de son endettement au 31 décembre 2014 assuré par des financements bancaires, auprès de 7 institutions, est de 56,2%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (deux obligations retail, un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et deux placements privés en Europe).

Au 31 décembre 2014, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 209,3 millions € en ce compris la trésorerie et non compris une ligne de crédit court terme pour un montant de 50 millions €. La Société vise à continuellement maintenir un montant défini de lignes non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque.

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

Risque lié aux contreparties bancaires

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires. La Société est au 31 décembre 2014 en relation d'affaires avec différentes banques :

- Les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 697 millions € au 31 décembre 2014. Les banques assurant ces financements sont, par ordre alphabétique, BayernLB, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS ;

- Les banques contreparties des instruments de couverture sont Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS.

Le modèle financier de Befimmo étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,1 million € au 31 décembre 2014 par rapport à 1,52 million € au 31 décembre 2013.

Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement

Description du risque

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par

rapport à certains ratios financiers (covenants). Par ailleurs, certains contrats de financement prévoient le paiement d'une pénalité s'il devait y être mis fin anticipativement.

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Principaux risques liés à la réglementation G4-2

Risque de procédures judiciaires

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Statut de SIR

Description du risque

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

Impact potentiel

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

Réglementation

Description du risque

La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière fiscale (par exemple les dispositions et circulaires relatives au précompte mobilier, aux intérêts notionnels ou aux dispositions anti-abus), environnementale, et d'urbanisme.

réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

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

Régime fiscal

En tant que Société Immobilière Règlementée, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses résultats soient

distribués à concurrence de minimum 80%. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR¹.

L'exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR. Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base sur laquelle se calcule l'exit tax. Befimmo se conforme en tous points à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de la circulaire précitée, pour le calcul des exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.

Principaux risques opérationnels G4-2

Risque opérationnel G4-58

Description du risque

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

La continuité d'activité se définit comme l'ensemble 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. Elle couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

Impact potentiel

Perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude, interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.

Mesures d'atténuation et de maîtrise

La Société dispose d'une charte de gouvernance d'entreprise et d'un code d'éthique qui ont été établis par le Conseil d'administration. Le code d'éthique impose le respect de valeurs éthiques dans les relations que Befimmo entretient avec ses clients, son équipe, ses partenaires ainsi que ses actionnaires. Ces documents sont portés à la connaissance des membres de l'équipe, sont diffusés sur le site intranet de la Société et peuvent également être consultés sur le site internet de la Société. Par ailleurs, un Disaster Recovery Plan a été établi. En fonction du type de données, des back-ups sont organisés

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

Risque lié aux membres de l'équipe

Description du risque

La Société est exposée à un certain risque de départ de certains membres « clés » du personnel.

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de maîtrise

Befimmo apporte une attention particulière au bien-être de ses collaborateurs. Elle applique des rémunérations conformes au marché, sensiblement supérieures aux barèmes minimum applicables.

De plus, Befimmo accorde une grande importance à la gestion des compétences des membres de son équipe. Befimmo a mis en place une procédure de suivi du processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.). Un suivi proactif des départs anticipés est organisé afin d'assurer, pour autant que possible, les transmissions de savoir-faire.

1. Mais non au niveau de celles de ces filiales qui ne sont pas des SIRI.

Tour Paradis

Un nouveau repère dans le paysage liégeois



Une localisation optimale

Des espaces flexibles et modulables

Les dernières techniques environnementales





Liège



27,5 ans

Durée du bail



40.040

mètres carrés



325

emplacements de parking
et 54 emplacements vélos



1.268

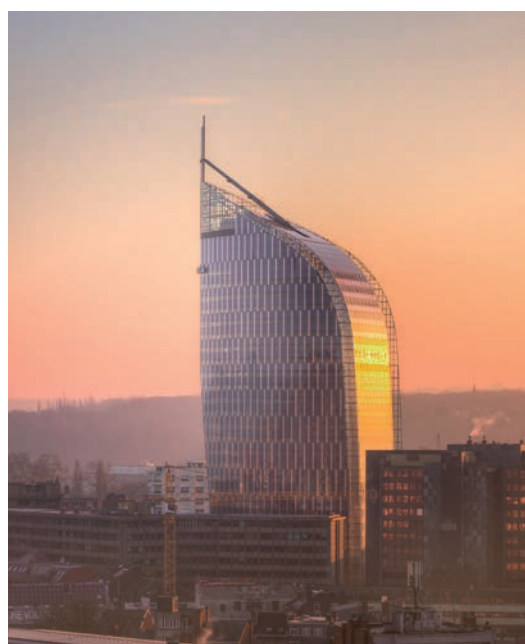
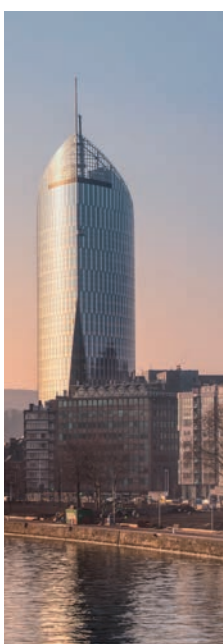
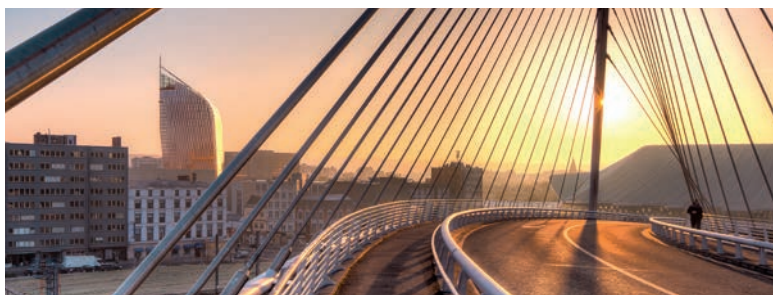
employés

K: 37 - E: 60

K 45 : norme de la Région wallonne
E 80 : norme de la Région wallonne

Situation	Rue de Fragnée 2 4000 Liège
Architectes	Jaspers - Eysers Architects avec Bureau d'Architecture Greisch
Surface	40.040 m ²
Étages	28
Investissement	95 millions €
Loyer / an	± 6 millions €
Locataire	Régie des Bâtiments

LA TOUR PARADIS A REÇU
UN BREEAM "EXCELLENT" EN PHASE DESIGN



Lettre aux actionnaires

G4-1



Chers Actionnaires,

Avec un return de plus de 26% sur le cours de l'action Befimmo, solde de dividende de mai et acompte de décembre inclus, vous avez certainement passé une très bonne année 2014, comme de manière générale, la plupart des investisseurs sur les marchés d'actions.

Nous en sommes tout particulièrement heureux, mais surtout, ne nous leurrions pas.

L'environnement économique en Europe en général, et en Belgique en particulier, sans croissance ni inflation, reste en effet pour le moins morose. Les rendements enregistrés en 2014 sur les marchés « equity » semblent plus se fonder sur l'absence d'alternatives en termes d'investissements susceptibles de générer des rendements décents que sur la bonne santé de l'économie. Depuis le début de l'année 2015, malgré des prévisions économiques revues à la baisse par la Banque Mondiale, le mouvement à la hausse des mar-

chés boursiers paraît même encore s'accroître, influencé par la récente décision de la Banque Centrale Européenne d'injecter massivement de nouvelles liquidités dans les marchés financiers.

Dans cette ambiance particulière, et même inédite, Befimmo poursuit son chemin avec détermination, se concentrant sur son métier de base en bénéficiant à plein de ses atouts opérationnels et en restant attentive à la volatilité des marchés financiers sur laquelle elle n'a évidemment aucune influence.

La qualité de son portefeuille est son principal avantage concurrentiel : c'est en cela que Befimmo se distingue de bien d'autres REITs (Real-Estate Investment Trusts). Réitérant évidemment notre plus grand respect pour nos clients-locataires, réelles clés de voûte de notre métier puisqu'ils génèrent les revenus que nous vous distribuons sous forme de dividendes, c'est malgré tout l'« immeuble », qui génère la valeur : parce qu'il est attractif, parce que quand un bail se termine, il suscite l'intérêt de nouveaux

occupants, parce qu'il est situé près des grands nœuds de transports publics, parce qu'il est flexible pour répondre aux critères organisationnels de ses occupants, parce qu'il est compétitif tant dans ses coûts locatifs et d'exploitation, qu'en termes de performances énergétiques.

Befimmo entend valoriser cet avantage compétitif dans le cadre de ses grands projets des années à venir dont la qualité exceptionnelle de localisation en fait le premier atout. Il s'agit notamment, pour les plus importants, à Bruxelles, de l'éventuelle démolition/reconstruction de l'immeuble Noord Building en un tout nouveau complexe que nous avons baptisé « Quatuor » ; également la rénovation lourde de la Tour II du World Trade Center, sans oublier bien sûr, la potentielle construction de la Tour IV du WTC. Ces projets se réaliseront au cas par cas au gré des opportunités que nous saisirons ou que nous créerons.

Par ailleurs, le marché bruxellois, grâce à sa composante structurelle « institutions publiques » dont la demande identifiée est importante, devrait être porteur dans le même horizon temporel que nos projets. Les marchés publics y relatifs sont en cours ou en préparation. C'est tout le paradoxe du marché locatif bruxellois : il est en grande surabondance d'offre, les grandes « corporates » (entreprises privées) étant peu expansionnistes vu la conjoncture, mais il y a en même temps un manque important de surfaces de qualité, bien accessibles, convenant aux pouvoirs publics européens et belges, fédéraux et régionaux. Befimmo se prépare à saisir ces opportunités.



« LA QUALITÉ DE
SON PORTEFEUILLE EST
ÉVIDEMMENT SON PRINCIPAL
AVANTAGE CONCURRENTIEL. »

Nous avons terminé en décembre 2014 la construction du Centre des Finances (Tour Paradis) à Liège, permettant ainsi la prise en cours du bail de 27,5 ans. Cette opération est exemplative pour Befimmo. Elle démontre la capacité de Befimmo à générer de la valeur immobilière au départ de son propre portefeuille grâce au professionnalisme de ses équipes multi disciplinaires, aptes à relever les défis qui peuvent surgir dans la mise en œuvre de ses projets d'envergure.

La présence au sein de la Société de ces compétences ayant fait leurs preuves est fondamentale non seulement pour la poursuite du développement à Liège de son terrain situé entre la Tour des Finances et la gare TGV, mais aussi, plus généralement, pour les grands projets de rénovation/reconstruction de l'Espace Nord à Bruxelles.

Befimmo a également délivré au cabinet d'avocats Linklaters son immeuble Brederode 13 pour lequel un nouveau bail de 15 ans fermes a pris court.

« LE MARCHÉ BRUXELLOIS DEVRAIT ÊTRE PORTEUR DANS
LE MÊME HORIZON TEMPOREL QUE NOS PROJETS. »

« AXA BELGIUM NOUS A APPORTÉ UN IMMEUBLE NOUS PERMETTANT DE RENFORCER NOS FONDS PROPRES TOUT EN AMÉLIORANT L'EPRA EARNINGS PAR ACTION. »

Nous espérons que l'immeuble Triomphe verrait arriver rapidement ses premiers occupants après la rénovation lourde qui s'est achevée au cours du deuxième semestre de l'exercice. Malheureusement, ce n'est pas encore le cas. Ceci démontre encore l'état quasi léthargique du marché locatif « corporates ». L'immeuble ne manque pas de susciter de l'intérêt de candidats locataires potentiels, mais les processus décisionnels sont lents dans l'environnement économique actuel.

Toutes ces grandes réalisations ne nous font pas oublier notre tâche première de fidéliser nos clients locataires en leur offrant une pleine satisfaction de leurs immeubles. Forts de notre politique intégrée de Responsabilité Sociétale, nous poursuivrons l'important programme d'investissements en vue d'améliorer les performances énergétiques de nos immeubles.

En termes de nouveaux investissements et de croissance, l'année 2014 fut très difficile comparativement à l'année 2013. Ce n'est pas du fait du marché de l'investissement lui-même qui, au contraire, a été très vigoureux en 2014 avec plus de 2 milliards € investis dans le seul segment des bureaux en Belgique. L'explication se trouve plutôt dans l'intense concurrence avec les investisseurs disposés à accepter des rendements immobiliers de plus en plus bas, particulièrement ceux qui disposent naturellement, par leur métier, d'importantes ressources financières à investir, ce qui n'est pas le cas de Befimmo. En investissements immobiliers directs, on assiste en effet sans surprise aux mêmes pressions sur les rendements que dans les marchés d'actions.

AXA Belgium, grand actionnaire de Befimmo, nous a encore cette année réitéré sa confiance en apportant à Befimmo un immeuble, certes de taille modeste, mais répondant parfaitement à notre stratégie et nous permettant de renforcer quelque peu nos fonds propres tout en améliorant l'EPRA earnings par action.

À l'Assemblée générale extraordinaire d'octobre 2014, vous avez eu la sagesse d'approuver, à une écrasante majorité de 99,93%, le changement de notre statut. Dorénavant, ne dites plus « Sicafi », mais bien « Société Immobilière Réglementée » ou « SIR » publique. Au-delà des mots, cette modification était fondamentale pour que nous puissions poursuivre notre activité de REIT dans un cadre légal qui réponde bien à la réalité opérationnelle de notre métier. Cet heureux aboutissement est le fruit d'un important travail d'équipe réalisé par les différentes Sicafis, devenues SIR depuis lors, sous la houlette d'un petit groupe d'entre elles dont bien sûr Befimmo. C'est l'autre aspect positif de ce changement de statut, les « SIR » forment dorénavant un groupe, à même de faire valoir le point de vue de tout un secteur auprès de nos autorités.

Quant aux résultats réalisés, l'année 2014 s'est déroulée conformément aux prévisions que nous avons annoncées.

Le cash-flow (EPRA earnings) de l'exercice 2014 s'élève comme prévu à 3,90 € par action.

Le résultat net par action s'élève quant à lui à 3,19 € par action. Il a subi de plein fouet l'impact des variations de valeurs IAS 39 liées à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt. Le différentiel négatif par rapport à l'exercice 2013 est de l'ordre de 1,5 € par action et n'est pas entièrement compensé par le différentiel positif des valeurs immeubles IAS 40 de l'ordre de 1 € par action.

La différence entre le résultat net et l'EPRA earnings étant de fait non réalisé, nous vous proposerons, comme prévu, à l'Assemblée générale du 28 avril prochain un dividende final de 0,86 € par action. Tenant compte de l'acompte de 2,59 € payé au mois de décembre 2014, le dividende de l'année s'élèvera comme prévu à 3,45 € par action.

3,45 €/action

Dividende de l'exercice 2014

26%

**Return sur cours
sur l'année 2014**



Dans la perspective des enjeux des années 2018 et suivantes, nous travaillons à ce que l'année 2015 soit également une année « fortifiante » pour Befimmo, que ce soit sous l'angle de l'EPRA earnings ou de ses ratios bilantaires.

Saluons enfin tout le travail accompli par Monsieur André Sougné¹ pendant 8 ans au sein de notre Conseil d'administration qu'il a quitté à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2014. Nous l'en remercions très sincèrement.

Soyez assurés, chers Actionnaires, de toute notre motivation à relever avec succès les défis qui s'annoncent et de notre confiance dans la poursuite d'un développement profitable de Befimmo, même dans cet environnement économique difficile.

Nous vous remercions encore pour votre confiance réitérée.

Bruxelles, le 27 février 2015.

Benoît De Bieck²

Alain Devos²

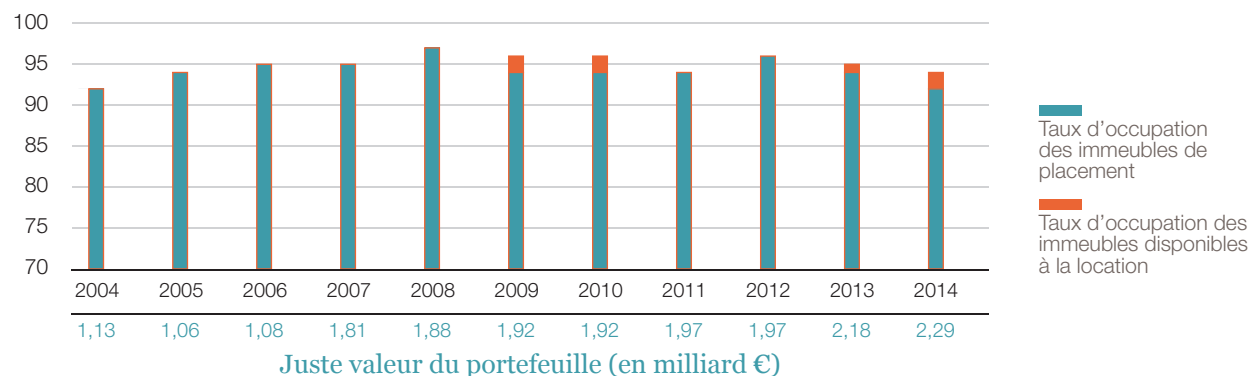
« FORTS DE NOTRE
POLITIQUE INTÉGRÉE DE
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE,
NOUS POURSUIVRONS
LE PROGRAMME
D'INVESTISSEMENTS EN
VUE D'AMÉLIORER LES
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
DE NOS IMMEUBLES. »

1. En tant que représentant permanent de la SPRL Arcade, Administrateur.

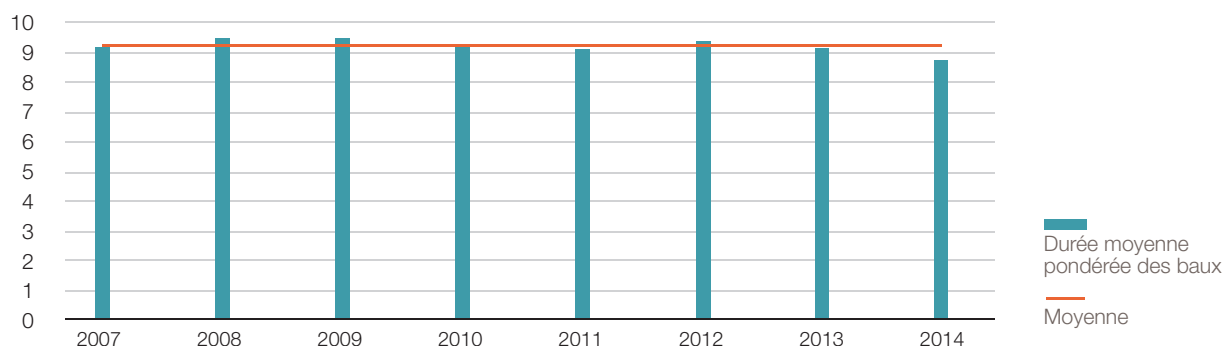
2. En tant que représentants permanents, respectivement de la SPRLu BDB Management et de la SPRL Alain Devos, respectivement Administrateur délégué et Président du Conseil d'administration.

Chiffres clés

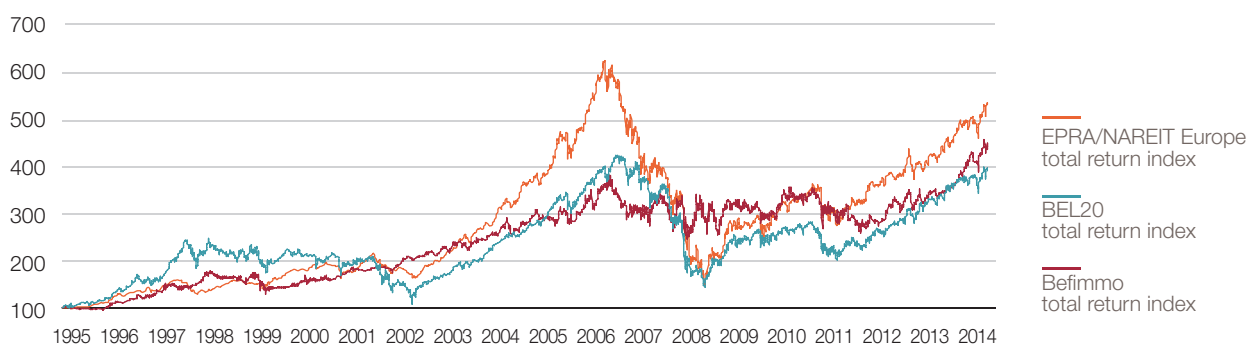
Évolution du taux d'occupation sur une période de 10 ans (en %)



Évolution de la durée moyenne pondérée des baux depuis l'acquisition de Fedimmo (en années)



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



Chiffres clés financiers	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,00	54,13	54,10
Résultat net (en € par action)	3,19	3,97	0,44
Résultat net courant (en € par action)	3,93	4,24	4,25
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 195,45	1 165,61	998,24
Return sur fonds propres ¹ (en € par action)	3,11	3,72	1,03
Return sur fonds propres ¹ (en %)	5,82	6,95	1,82
Ratio d'endettement ² (en %)	47,48	46,56	49,31
Loan-to-value ³ (en %)	45,21	45,01	47,75

Chiffres clés EPRA	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
EPRA earnings (en € par action)	3,90	4,22	4,24
EPRA NAV (en € par action)	54,38	54,35	54,18
EPRA NNNNAV (en € par action)	52,80	53,37	53,36
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,89	6,47	6,35
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,95	6,76	6,53
EPRA Taux de vacance (en %)	6,50	5,25	4,62
EPRA Like-for-like net rental growth ⁴ (en %)	-2,83	3,66	2,61
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (en %)	19,69	17,24	16,83
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (en %)	17,12	14,68	14,66

Chiffres clés de l'action Befimmo	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Cours de clôture (en €)	60,21	50,45	48,83
Dividende brut (en € par action)	3,45	3,45	3,45
Rendement brut ⁵ (en %)	5,73	6,84	7,07
Return sur cours ¹ (en %)	26,47	10,70	4,84
Nombre d'actions émises	22 673 609	22 062 701	19 120 709
Nombre d'actions non détenues par le groupe	22 138 280	21 534 086	18 452 987

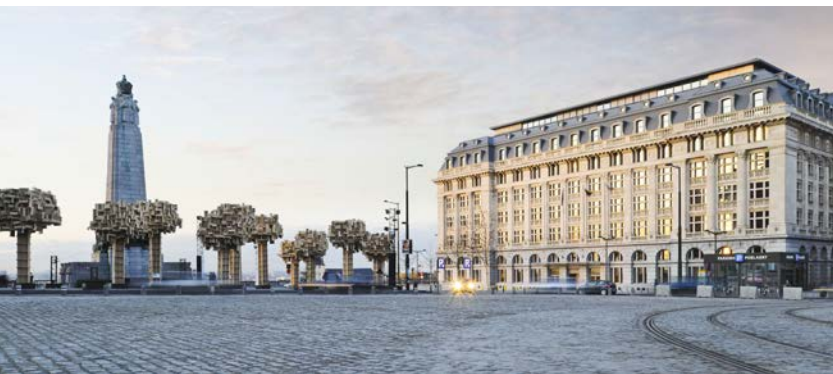
Chiffres clés Responsabilité Sociétale ⁶	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Gaz Consommation directe d'énergie normalisée (kWh/m ²)	70,2	74,1	78,8
Électricité Consommation indirecte d'énergie			
- Consommation commune (kWh/m ²)	40,0	42,6	42,7
- Consommation privative (kWh/m ²)	50,2	59,0	65,7
Eau Consommation (m ³ /m ²)	0,28	0,28	0,26
CO ₂ Émissions d'énergie directes et indirectes (kg CO ₂ e/m ²)	13,3	18,9	24,7



« Glossaire »

1. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut et de la participation au dividende optionnel.
2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
3. À partir de l'exercice 2013 Befimmo applique une nouvelle définition du ratio LTV : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Le ratio au 31 décembre 2012 est publié en application de cette nouvelle définition, sur base de l'ancienne définition il était de 48,03%.
4. Évolution des revenus locatifs net de charges immobilières à périmètre constant, calculé sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».
5. Dividende brut/cours de clôture.
6. Portefeuille de Befimmo hors Fedimmo.

Historique de Befimmo



Poelaert

1995

- > Naissance de Befimmo et introduction en bourse

1998

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

2003

- > Acquisition de l'immeuble **Poelaert**

2007

- > Augmentation de capital de 261,2 millions €

2009

- > Entrée dans l'indice BEL 20
- > Augmentation de capital de 166,6 millions €
- > Première communication selon le Global Reporting Initiative (GRI)



1997

- > Absorption du groupe Prifast

2001

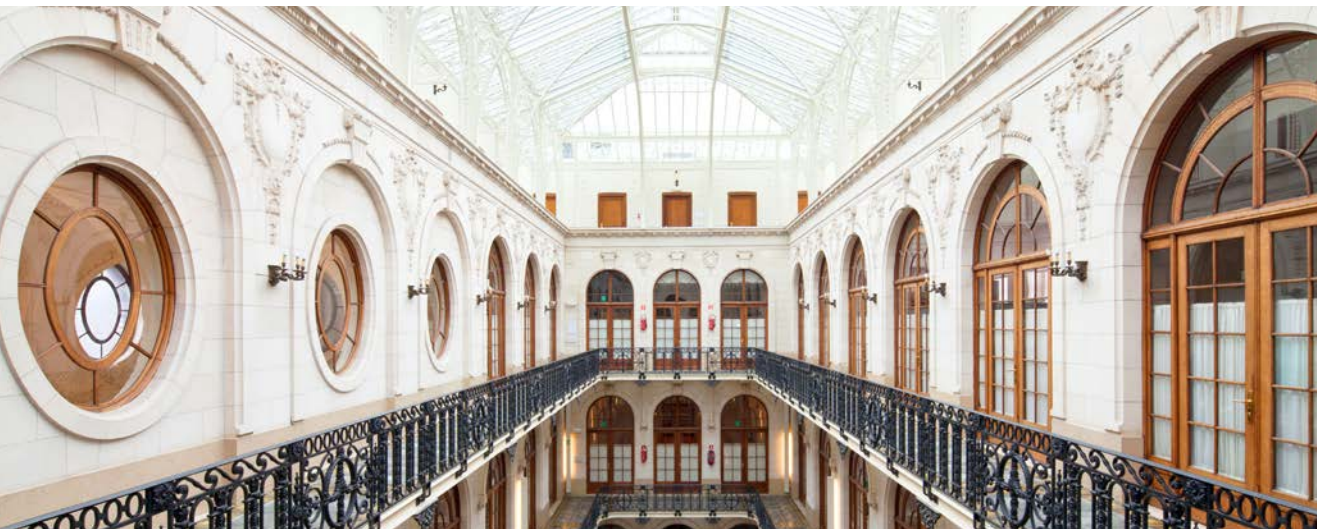
- > Absorption de la Sicafi CIBIX SCA

2006

- > Acquisition de 90% des actions de Fedimmo

2008

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



Meir



Science-Montoyer

2010

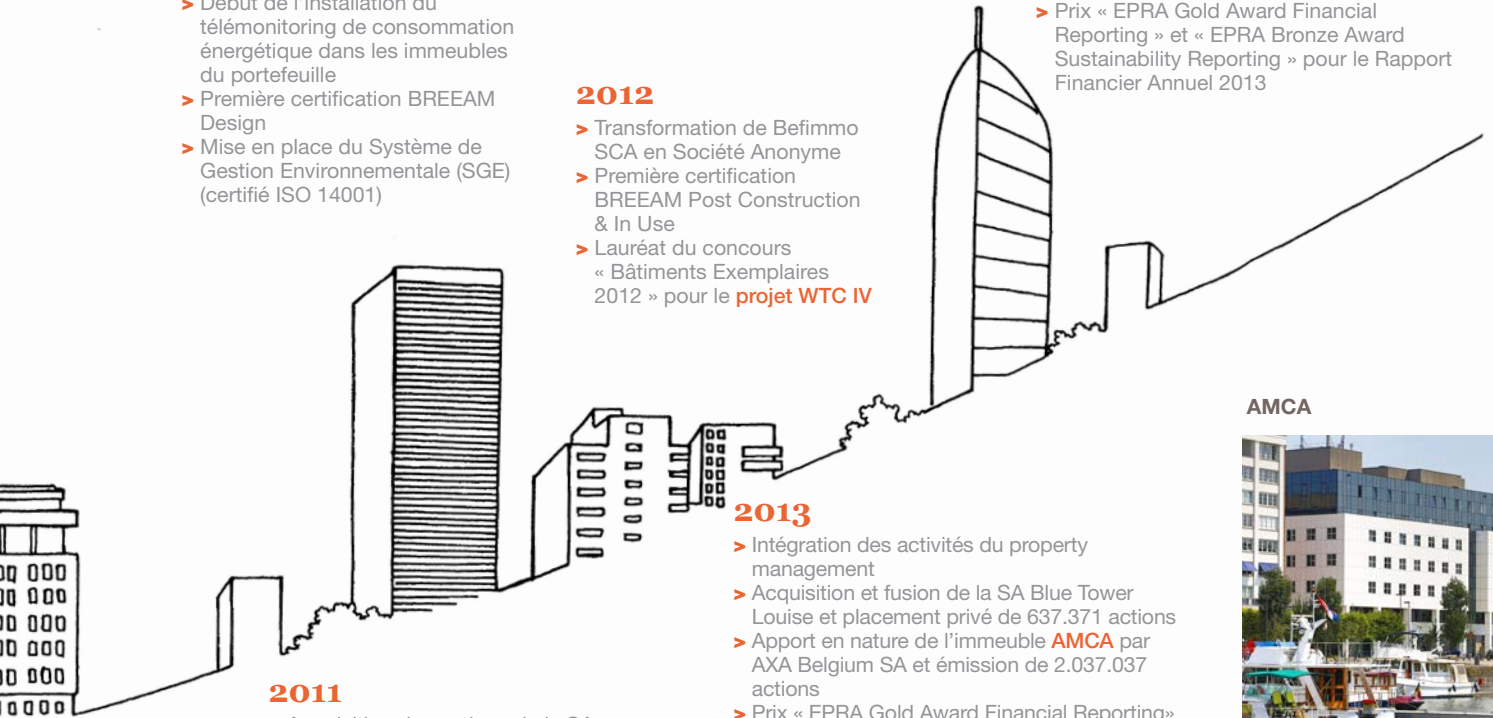
- > Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2009 » pour le projet du **Science-Montoyer**
- > Début de l'installation du télémonitoring de consommation énergétique dans les immeubles du portefeuille
- > Première certification BREEAM Design
- > Mise en place du Système de Gestion Environnementale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

2012

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

2014

- > Changement de statut de Sicafi en Société Immobilière Réglementée (SIR) publique
- > Livraison de la **Tour Paradis** à Liège, début du bail de 27,5 ans avec la Régie des Bâtiments
- > Apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35 par AXA Belgium et émission de 186.853 actions
- > Prix du meilleur rapport développement durable belge décerné par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE)
- > Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et « EPRA Bronze Award Sustainability Reporting » pour le Rapport Financier Annuel 2013



2011

- > Acquisition des actions de la SA Ringcenter (Pavilion)
- > Émission d'un emprunt obligataire de 162 millions €
- > Émission d'un emprunt obligataire de 110 millions €
- > Prix du « 2011 BREEAM Award Category Europe offices » pour le projet Froissart
- > Première certification PEB (Performance Énergétique des Bâtiments)

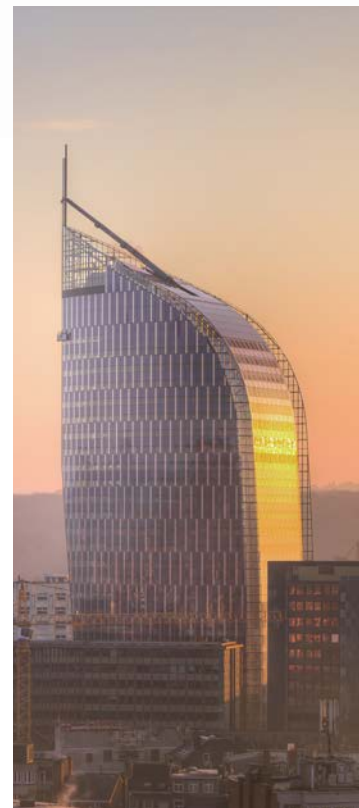
2013

- > Intégration des activités du property management
- > Acquisition et fusion de la SA Blue Tower Louise et placement privé de 637.371 actions
- > Apport en nature de l'immeuble **AMCA** par AXA Belgium SA et émission de 2.037.037 actions
- > Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et de l'« EPRA Silver Award Sustainability Reporting » pour le Rapport Financier Annuel 2012
- > Recertification ISO 14001 du Système de Gestion Environnementale (SGE)
- > Réalisation de la matrice de matérialité de Befimmo en vue d'une amélioration continue du positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsables
- > Première communication selon les nouvelles lignes directrices du GRI-G4

AMCA



Projet WTC IV



Tour Paradis

Identité et stratégie

G4-2

G4-4

G4-6

G4-8

Befimmo est un OPÉRATEUR IMMOBILIER professionnel, spécialiste dans la mise à disposition d'immeubles de bureaux de qualités situés à Bruxelles, dans les autres villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

Pavilion



Notre vision

Viser l'**EXCELLENCE**, se positionner comme une entreprise et un propriétaire responsables, qui anticipent les évolutions économiques, sociétales et environnementales et innovent afin de créer de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes.

- > Être un **propriétaire responsable**, gérer de manière proactive son **portefeuille de bureaux de grande qualité**, innover pour répondre au mieux aux besoins de ses **clients locataires** en anticipant les évolutions du monde du travail.
- > Être une **entreprise responsable**, au-delà de ses activités propres, en sensibilisant et en inspirant au maximum l'ensemble de ses parties prenantes pour atteindre ses objectifs qualitatifs et quantitatifs.
- > Être un **employeur responsable**, soucieux du bien-être de son **équipe**, respectant et développant les trois valeurs fondatrices de la Société : Professionnalisme, Engagement, Esprit d'équipe.
- > Poursuivre une croissance rentable fondée sur de bases saines en créant de la valeur sur le long terme pour ses **actionnaires**.

Nos valeurs G4-56

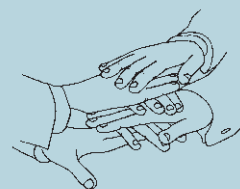
Professionnalisme

La rigueur poursuivie dans la conduite des affaires.



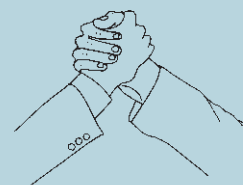
Engagement

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



Esprit d'équipe

Le reflet de la collaboration entre les différents membres de l'équipe pour mener une affaire à bien, de même que de l'entraide qui se dégage entre eux lorsque nécessaire.



Central Gate



Schuman 11



Guimard



Notre stratégie

I. Stratégie immobilière

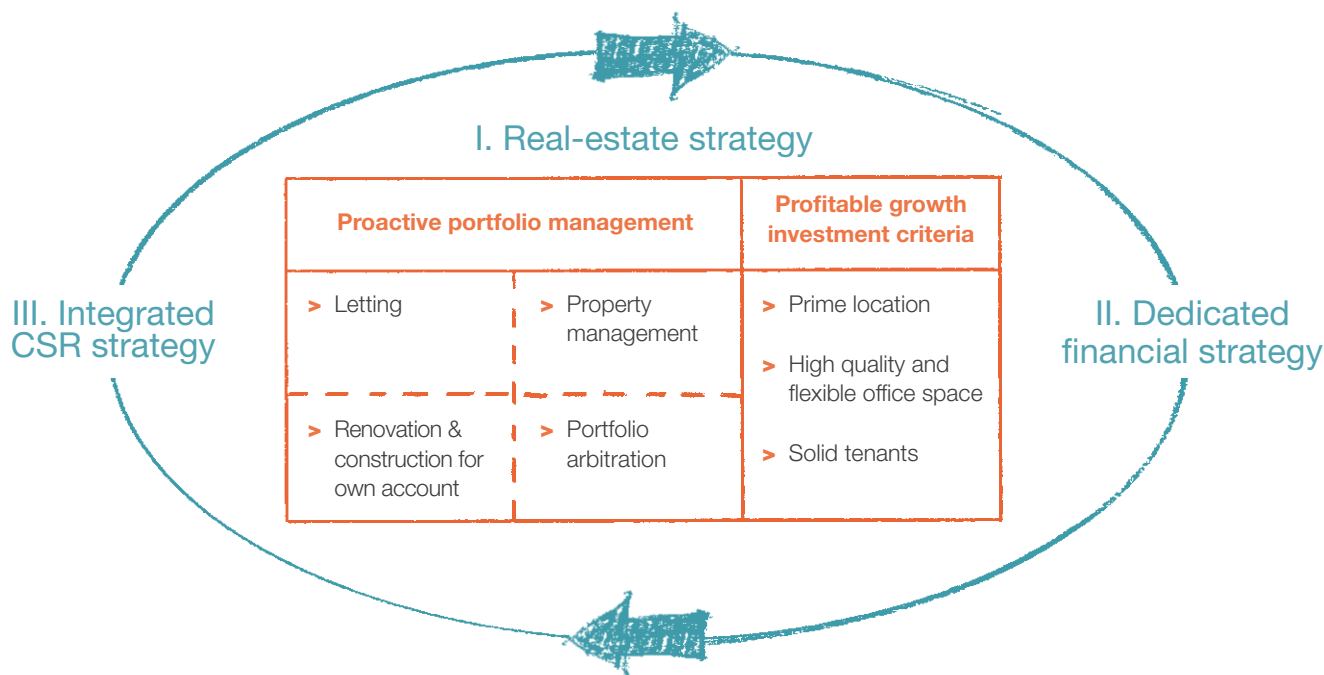
1. Gestion proactive du portefeuille

Befimmo gère proactivement la relation avec ses clients locataires. Son équipe **commerciale** construit une relation de confiance avec les clients locataires et veille à maintenir un taux d'occupation élevé du portefeuille. Le portefeuille de clients compte des locataires de premier rang, pour les deux tiers des institutions publiques, généralement engagées par des baux à long terme et pour le solde, des multinationales et sociétés belges bien diversifiées.

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

Befimmo dispose également d'une équipe technique ayant les compétences et l'expertise pour gérer la **construction** de nouveaux immeubles ou la **rénovation** d'immeubles existants pour ses clients locataires. L'amélioration continue du portefeuille intègre une action proactive en matière environnementale, entre 6% et 8% du coût d'une nouvelle construction ou d'une rénovation lourde est lié aux investissements durables.

Befimmo est également attentive à céder tout immeuble de son portefeuille qui ne s'avèrerait plus stratégique.





Triomphe I et II

2. Croissance créatrice de valeur

Le volet **investissements** de l'activité de Befimmo est guidé par la création de valeur dans la durée. Dans le respect de sa politique de responsabilité sociétale, la Société s'intéresse aux projets d'investissement en immeubles de bureaux de qualité répondant aux **critères d'investissement** suivants :

- > une localisation où la valeur se génère par la rareté ;
- > une taille critique adéquate ;
- > des immeubles bien équipés et flexibles ;
- > une occupation appropriée par des locataires de qualité ;
- > satisfaisant aux vérifications de la due diligence (aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux) ;
- > disposant d'un potentiel de création de valeur.

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

II. Stratégie financière appropriée

Befimmo se dote des sources de financement les plus appropriées nécessaires à la réalisation de sa stratégie. Elle met en place en temps opportun les financements nécessaires et recherche l'optimisation entre le coût, la durée et la diversification de ses sources de financement. Elle considère qu'un niveau de ratio LTV de 50% est en adéquation avec son profil « risk-adverse » dans un marché de bureaux aux valeurs relativement stables. Afin de protéger son résultat et son EPRA earnings contre une hausse rapide des taux d'intérêt au-delà de certains seuils, Befimmo a mis en place une politique de couverture.

→ « Structure financière »

III. Stratégie Responsabilité Sociétale intégrée

Befimmo a intégré au sein de sa stratégie et traduit dans son mode de fonctionnement quotidien les principes de la **Responsabilité Sociétale**, que ce soit au niveau environnemental, économique ou social. Depuis 2008, elle est passée progressivement d'une politique environnementale qualitative à une réelle politique de Responsabilité Sociétale aux objectifs quantifiables et mesurables.

Befimmo a initié, fin 2013, un processus de dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes (locataires, investisseurs, secteur public, administrateurs, employés etc.) en vue d'une amélioration continue de son positionnement en tant qu'**entreprise et propriétaire responsable**. Befimmo cherche à atteindre l'équilibre entre les attentes de ses différentes parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée. C'est ainsi qu'elle a identifié et donné la priorité à des défis environnementaux, économiques et sociaux regroupés dans 4 grands thèmes : l'**environnement**, l'**équipe**, les **locataires** et la **gouvernance**. Pour chacun de ces défis, Befimmo s'engage à agir sur des initiatives importantes tant pour elle que pour la société dans laquelle elle se développe. La réponse à ces défis se traduit par des actions concrètes, des objectifs longs termes décrits largement dans le Programme Responsabilité Sociétale préparé en collaboration avec le management et l'équipe.

→ « Responsabilité Sociétale »

Événements marquants de l'exercice 2014

G4-13

Changement de statut en Société Immobilière Réglementée (« SIR »)

Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées, Befimmo a proposé à ses actionnaires le changement de son statut réglementaire de Sicafi pour adopter celui de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR publique »).

L'Assemblée générale extraordinaire du 21 octobre 2014 a approuvé, avec une majorité de 99,93% des actionnaires présents ou représentés, ce changement de statut.

Depuis le 13 novembre 2014, Befimmo bénéficie officiellement du statut de SIR publique. Grâce à ce changement, la Société poursuivra dans la continuité ses activités de REIT (Real-Estate Investment Trust) dans un cadre légal qui répond à la réalité opérationnelle du métier.

Livraison de la Tour Paradis, début du bail de 27,5 ans | Liège

Les travaux de construction de la Tour Paradis (40.000 m²) se sont achevés dans le courant du dernier trimestre de l'exercice. La mise à disposition de l'immeuble à son locataire, la Régie des Bâtiments (État belge), pour une durée ferme de 27,5 ans, a eu lieu le 12 décembre 2014. La valeur totale de l'investissement réalisé pour ce projet est de 95 millions €. Le nouvel immeuble, répondant aux meilleurs standards en termes de performances techniques et énergétiques, générera un revenu récurrent locatif de base d'environ 5,9 millions € par an, ce qui correspond à un rendement initial courant d'environ 6,2%.

Befimmo vise à obtenir une certification BREEAM « Excellent » en phase Post Construction, cette certification ayant été obtenue pour la phase Design.

Au fil des années, Befimmo a mis en place une équipe professionnelle en mesure de gérer le développement de nouveaux immeubles, outre les importants programmes de rénovation intégrale d'immeubles existants. Le bon aboutissement de ce projet en est l'illustration.

Tour Paradis



Performances énergétiques :

Valeur K : 37

K: 45 norme de la Région wallonne

Valeur E : 60

E: 80 norme de la Région wallonne

Certification BREEAM « Excellent » en phase Design

BEFIMMO VISE À OBTENIR UNE
CERTIFICATION BREEAM « EXCELLENT »
EN PHASE POST CONSTRUCTION

PAR CETTE TRANSACTION, AXA
BELGIUM A RENFORCÉ SA POSITION EN
TANT QU'ACTIONNAIRE DE BEFIMMO,
ACTUELLEMENT À CONCURRENCE DE 10,5%.

Apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35 par AXA Belgium | Bruxelles | CBD | Centre

L'immeuble Rue aux Choux 35 (5.300 m²) est loué pour une durée résiduelle ferme de 8 ans à la Vlaamse Gemeenschap et occupé par le Gouvernement flamand. Le loyer annuel s'établit à 1,1 million €, générant un rendement brut courant de l'ordre de 7,5%.

L'apport de cet immeuble par AXA Belgium s'est concrétisé le 25 novembre 2014 par une augmentation de capital, dans le cadre du capital autorisé, résultant de l'apport¹ en nature par AXA Belgium de son droit réel d'emphytéose d'une valeur de 15,2 millions €. Cet apport a été rémunéré à concurrence de 70% en actions nouvelles de Befimmo et de 30% en espèces. Befimmo a ainsi augmenté ses fonds propres² à concurrence de 10,8 millions € par l'émission de 186.853 actions au prix de 57,65 €. Par cette transaction, AXA Belgium a renforcé sa position en tant qu'actionnaire de Befimmo, actuellement à concurrence de 10,5%.

Cette opération a un effet relatif sur l'EPRA earnings par action (de l'ordre de 0,02 € par action en année pleine), ainsi qu'un effet bénéfique sur le ratio LTV³ (-0,15% en termes absolus).



Rue aux Choux 35

**Rendement brut courant
de l'ordre de**

7,5%

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter les communiqués de presse du 10 septembre 2014 et du 20 novembre 2014 (www.befimmo.be/fr/publications/21).

2. Dont 2,7 millions € en capital social et le complément de 8,1 millions € en primes d'émission.

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

BREEAM "VERY GOOD"
EN PHASE DESIGN

Livraison de l'immeuble Brederode 13 pour une prise en occupation de 15 ans | Bruxelles CBD | Centre

La fidélisation de ses clients et la réponse à leurs besoins est au cœur de la stratégie de Befimmo, tel que l'a encore démontré l'aboutissement de la transaction « Brederode 13 ».

Le nouveau bail de 15 ans, conclu avec le cabinet d'avocats Linklaters pour la reprise en location de l'immeuble Brederode 13 (13.400 m²) qu'il occupait depuis près de 30 ans, a pris cours au premier semestre de l'exercice, suite à l'achèvement du programme de rénovation lourde d'un montant global de l'ordre de 26 millions €.

Ce prestigieux immeuble classé, affiche des performances énergétiques optimales grâce à de nombreux investissements, telles que la pose de nouveaux châssis équipés de vitrages super-isolants, l'isolation des toitures ou encore l'équipement d'échangeurs pour les groupes de ventilation. De plus, pour accentuer l'impact durable du projet des systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des sanitaires et la végétalisation des toitures plates ont été mis en place. Befimmo a obtenu la certification BREEAM « Very Good » en phase Design pour l'immeuble et vise cette même certification en phase Post Construction.

26 millions €

Investissement dans la
rénovation du Brederode 13



Brederode 13



Autres événements de l'exercice 2014

Cessions d'immeubles de Fedimmo à baux courts

Au cours de l'exercice 2014, Fedimmo a procédé à des cessions d'immeubles, devenus non-stratégiques compte tenu de l'échéance rapprochée des baux conclus avec l'État belge. Ces immeubles requièrent en effet, à l'échéance des baux, un programme de reconversion vers d'autres affectations, qui ne répondent pas à la stratégie « pure player » de la Société.

- > **Cession de l'immeuble Pépin 5 | Namur :** L'acte de vente de cet immeuble a été signé le 16 juin 2014 à un prix de vente de 2,2 millions €, générant une plus-value de 0,41 million € par rapport à la dernière juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.
- > **Cession de l'immeuble Rennequin-Sualet | Liège :** La cession de cet immeuble a eu lieu le 8 septembre 2014 à un prix de vente de 1,9 million €, générant ainsi une plus-value de l'ordre de 0,25 million € par rapport à la dernière juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.
- > **Cessions des immeubles Pépin 22, Pépin 31, H. Lemaître | Namur :** La passation des actes de cession de ces immeubles a eu lieu le 23 décembre 2014. Les cessions ont été réalisées à un prix global de 2,5 millions €, en ligne avec les justes valeurs déterminées par un expert immobilier indépendant.



Ikaros Business Park



Triomphe I | Bruxelles décentralisé

Au cours du deuxième semestre de l'exercice 2014, Befimmo a finalisé l'important programme de rénovation de son immeuble Triomphe I (11.300 m²) pour un montant de l'ordre de 11 millions €. Ces travaux sont destinés à améliorer le confort et les performances de l'immeuble, notamment par la rénovation des parachevements intérieurs ainsi que le remplacement des vitrages par des vitrages performants, la création d'un nouveau hall d'entrée et le réaménagement des abords de l'immeuble.

L'immeuble a obtenu une certification BREEAM « Very Good » en phase Post Construction.

Cet immeuble, à présent disponible à la location, bénéficie d'une excellente visibilité au bord du boulevard du Triomphe et suscite l'intérêt de candidats locataires à la recherche d'espaces de bureau flexibles et efficaces.

Ikaros Business Park - Phase II | Bruxelles périphérie | Zaventem

Au cours du premier semestre de l'exercice, les travaux de rénovation lourde des immeubles 21/23 et 25/27 se sont finalisés. En 2015, Befimmo poursuivra ce programme de rénovation dans d'autres phases de l'Ikaros Business Park.

Le budget global des investissements dans ces immeubles, qui ont permis d'obtenir la certification BREEAM « Very Good » en phase Design, s'est élevé à environ 5 millions €.

Résumé des travaux de construction, de redéveloppement et de rénovation réalisés au cours de l'exercice 2014

	Surfaces locatives	Localisation	Achèvement	Occupation	Type	Investissement réalisé en 2014 (en millions €)	Investissement total (en millions €)
Tour Paradis	40 000 m ²	Liège	Quatrième trimestre 2014 ¹	100%	Construction	47,0	95
Brederode 13	13 400 m ²	Bruxelles CBD, centre	Deuxième trimestre 2014	100%	Rénovation	10,1	26
Triomphe I	11 300 m ²	Bruxelles, décentralisé	Quatrième trimestre 2014	0%	Rénovation	5,2	11
Ikaros Business Park Phase II	3 100 m ²	Bruxelles, périphérie	Deuxième trimestre 2014	70%	Rénovation	3,4	5
WTC IV (permis d'urbanisme)	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Lancement en cas d'engagement	À construire	Construction	5,1	-
Investissements énergétiques	-	-	-	-	-	1,9	-
Autres investissements	-	-	-	-	-	9,1	-
Total	-	-	-	-	-	81,8	-

Désireuse de répondre aux besoins de ses clients locataires, de maintenir un niveau de qualité et d'attractivité élevé de ses immeubles, et d'ainsi assurer un taux d'occupation le plus élevé possible de son portefeuille, Befimmo réalise continuellement, et conformément à sa politique de Responsabilité Sociétale, des travaux de rénovation, de redéveloppement ou d'amélioration des performances énergétiques de ses immeubles.

Befimmo a réalisé, durant l'exercice 2014, des travaux d'investissement dans ses immeubles pour un montant global de 81,8 millions €. Selon les projets, entre 6% et 8% de leurs coûts ont été spécifiquement consacrés à l'obtention de performances énergétiques optimales. Il s'agit d'une part, de se conformer aux réglementations en vigueur et anticipées et, d'autre part, de répondre aux attentes des locataires, des investisseurs et des actionnaires.

Dans le cadre de son programme d'investissement pluriannuel mis en place en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles occupés et loués (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo), Befimmo a investi un montant total de 1,9 million € au cours de cet exercice.

De plus, des dépenses, prises à charge du compte de résultats, d'un montant de 13,6 millions € ont été consacré à des travaux d'entretien, de réparation, de remise en état et des travaux de première installation (partiellement refacturées aux locataires pour un montant de 4,6 millions €).

81,8 millions €

Travaux d'investissement en 2014

Projet Quatuor



Projet Paradis Phase 2



Projet WTC IV



1. L'ancien immeuble Paradis sera démoli en 2015.

Préparation des grands projets à cinq ans

Befimmo poursuit la préparation des grands projets au sein de son portefeuille dans les cinq années à venir. L'importante demande d'institutions publiques identifiée sur le marché immobilier bruxellois représente une réelle opportunité de création de valeur que Befimmo s'efforcera de concrétiser dans les prochains exercices.

➔ « Marché immobilier de bureaux à Bruxelles »

Brederode 9 et Namur 48 | Bruxelles CBD | Centre

Suite à la remise de l'immeuble Brederode 13² à son occupant, le cabinet d'avocat Linklaters, les immeubles Brederode 9 et Namur 48, loués à Linklaters pendant la durée des travaux de rénovation de l'immeuble Brederode 13, ont été libérés et feront l'objet d'une rénovation lourde d'un montant de l'ordre de 14 millions €. Ils seront à nouveau disponibles à la location dans le courant de l'année 2016.

Le programme de rénovation portera sur la rénovation de l'ensemble des zones communes et de bureaux des deux immeubles et vise une certification BREEAM « Very Good » en phase Post Construction pour l'immeuble Brederode 9.

Liège Paradis | Phase 2 | Appel à projets

La procédure d'appel à projets, lancée en novembre 2013 en concertation avec la Ville de Liège et la Région wallonne, porte sur la réalisation d'un projet immobilier mixte (d'environ 35.000 m² de bureaux et de logements) sur la parcelle attenante à la nouvelle Tour des Finances et dont Fedimmo est propriétaire.

Fedimmo procède à l'analyse approfondie de quatre projets ambitieux présentés au cours de l'exercice 2014 et désignera en principe le lauréat de ce concours lors du premier semestre de 2015. Ce projet, visant à valoriser le terrain, sera effectivement mis en œuvre lorsque le risque d'occupation sera suffisamment couvert.

WTC IV | Bruxelles CBD | Espace Nord

Fedimmo dispose des autorisations administratives (permis d'urbanisme et d'environnement) nécessaires à la construction de la Tour IV du complexe WTC situé dans l'Espace Nord à Bruxelles ; une tour « passive³ » de près de 53.500 m². Il s'agit d'un nouvel immeuble, indépendant des trois autres tours du complexe,

développant une identité propre, particulièrement efficace et durable au sens large du terme. Il bénéficie d'une certification BREEAM « Outstanding » en phase Design.

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

Ce projet est actuellement disponible en état de futur achèvement aux candidats grands occupants, autant publics que privés. À l'exception des travaux préparatoires, il n'entre toutefois pas dans les intentions de Fedimmo d'en entamer la construction avant que le risque d'occupation ne soit suffisamment couvert.

Quatuor | Bruxelles CBD | Espace Nord

Le bail en cours se terminant dans le courant de l'année 2017, au plus tard début 2018, Befimmo prévoit un nouveau projet, le Quatuor, en remplacement de l'immeuble Noord Building, tout en maintenant l'hypothèse d'une éventuelle remise en état de l'immeuble actuel. La localisation stratégique de cet immeuble, à proximité du métro et de la gare du Nord, une des gares les plus fréquentées de Belgique, sa visibilité le long du boulevard de la « petite ceinture » de Bruxelles sont des réelles opportunités pour les futurs occupants : des institutions publiques, des locataires privés ou corporate.

Befimmo a introduit, au cours de l'exercice 2014, une demande de permis d'urbanisme et d'environnement pour le projet Quatuor. Dans cette hypothèse, l'immeuble Noord Building serait démoli après l'échéance du bail en cours.

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

Dans la conception de l'immeuble, Befimmo vise à obtenir un BREEAM « Excellent » en phase Design. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de 150 millions €.

WTC II | Bruxelles CBD | Espace Nord

À la fin du bail en cours, Befimmo envisage, le cas échéant, vers 2019 - et en initie d'ores et déjà les études - une rénovation intégrale de la Tour WTC II, localisée au cœur du quartier Nord de Bruxelles, en face de la gare du Nord.

2. Pour de plus amples informations, le lecteur est invité à consulter la page 26 du présent Rapport.

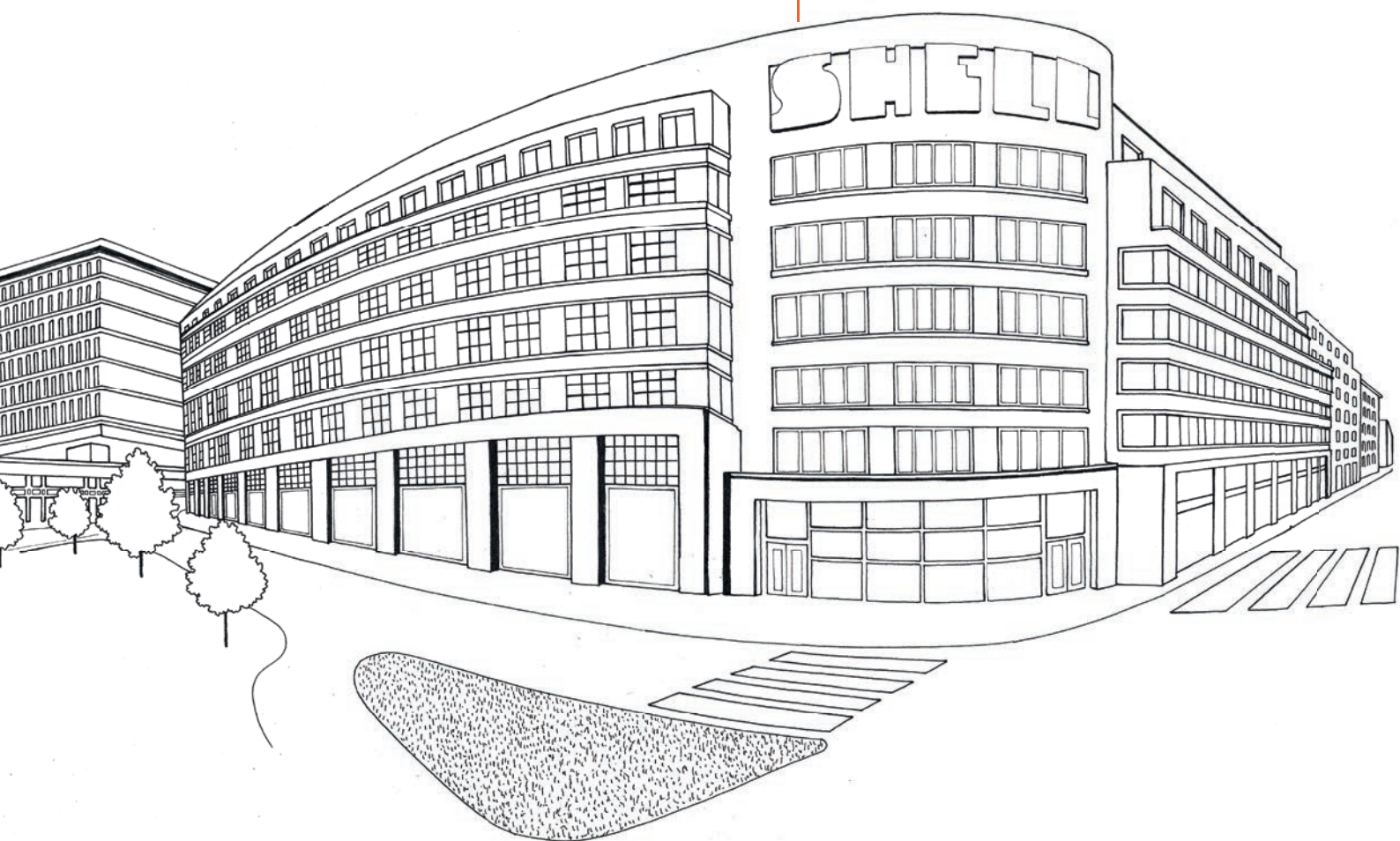
3. Au sens de la législation bruxelloise applicable en 2015.

Central Gate

Au coeur de
Bruxelles

Une localisation
optimale près
des transports en
commun

Rénovation lourde
effectuée en 2012





32.400
mètres carrés



261

emplacements de parking
et 70 emplacements vélos



±1.200
employés

8
étages



L'IMMEUBLE DISPOSE D'UNE CERTIFICATION
BREEAM IN-USE "GOOD"

Situation

Rue Ravenstein 50-70
Cantersteen 39-55
1000 Bruxelles

Architectes

Alexis Dumont
Marcel van Goethem

Surface

32.400 m²

Durée de bail

3/6/9

Locataire

Multi tenant

Bruxelles



Rapport immobilier

Portefeuille immobilier G4-4

Chiffres clés du portefeuille immobilier

94,07%

Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location

6,28%

Rendement courant brut des immeubles disponibles à la location

2,3 milliards €

Juste valeur du portefeuille

-9,69%

Taux de réversion

8,64 ans

Durée moyenne pondérée des baux

Blue Tower



« Glossaire »

Variation des justes valeurs¹ du portefeuille immobilier

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique

Bureaux	Variation 2014 ² (en %)	Quote-part du portefeuille ³ (31.12.2014) (en %)	Juste Valeur (31.12.2014) (en millions €)	Juste Valeur (31.12.2013) (en millions €)
Bruxelles centre (CBD)	-0,37	54,0	1 233,5	1 187,9
Bruxelles décentralisé	-1,75	4,2	97,1	71,8
Bruxelles périphérie	-8,94	6,3	144,3	152,4
Flandre	3,31	21,1	483,3	469,1
Wallonie	-9,12	7,9	179,8	73,9
Luxembourg ville	2,20	3,7	84,6	82,9
Immeubles disponibles à la location	-0,45	97,3	2 222,6	2 038,1
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	9,12	2,7	60,7	146,0
Immeubles de placement	0,41	99,9	2 283,3	2 184,1
Immeubles détenus en vue de la vente	-	0,1	2,0	-
Total	0,41	100,0	2 285,2	2 184,1

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.285,2 millions € au 31 décembre 2014, par rapport à une juste valeur de 2.184,1 millions € au 31 décembre 2013.

Cette évolution de valeur intègre :

- les travaux de construction de la Tour Paradis à Liège ;
- les travaux de rénovation des immeubles Brederode 13, Triomphe I et autres à Bruxelles et en périphérie bruxelloise ;
- l'entrée en portefeuille par voie d'apport du droit d'emphytéose de l'immeuble Rue aux Choux 35 ;
- les cessions des immeubles Pépin 5, 22, 31 et Henri Lemaître ainsi que la cession de l'immeuble Rennequin-Sualet ;
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultats.

En dehors du montant des acquisitions, investissements et désinvestissements, le portefeuille a connu globalement une hausse de valeur de 9,3 millions € (0,41%) au cours de l'exercice.

Cette hausse de valeur, enregistrée au cours de l'exercice 2014, s'explique par l'effet combiné :

- d'augmentations de valeur pour les immeubles loués à long terme à des locataires du secteur public, favorablement influencées par les niveaux de rendement relativement bas observés lors de récentes transactions pour des immeubles de profils similaires ;
- et de baisses de valeur enregistrées sur le portefeuille d'immeubles à baux courts en périphérie bruxelloise et en zone décentralisée, et sur certains immeubles du fait du rapprochement de l'échéance des baux.

En outre, quelques événements ponctuels, tels la prolongation de certains baux et la perception de subsides relatifs à certains travaux, ont positivement impacté l'évolution de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice.

Les immeubles qui représentent individuellement plus de 5% de la juste valeur totale du portefeuille sont les Tours II et III du WTC, qui représentent ensemble ±14%.

Variation de la juste valeur par trimestre

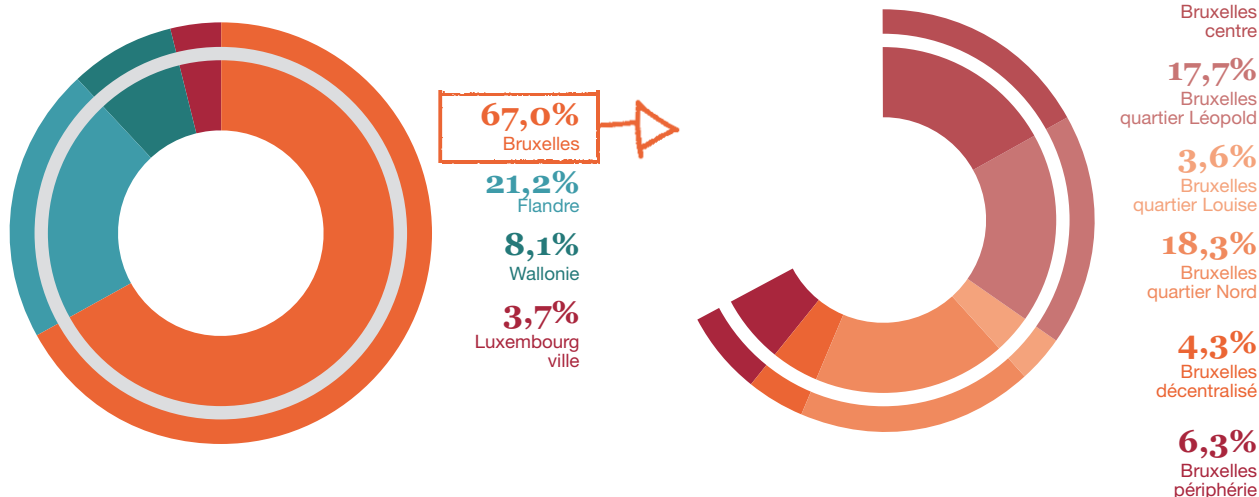
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2013	0,03%	-0,39%	-0,01%	-0,19%	-0,53%
2014	0,30%	0,19%	-0,10%	0,02%	0,41%

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

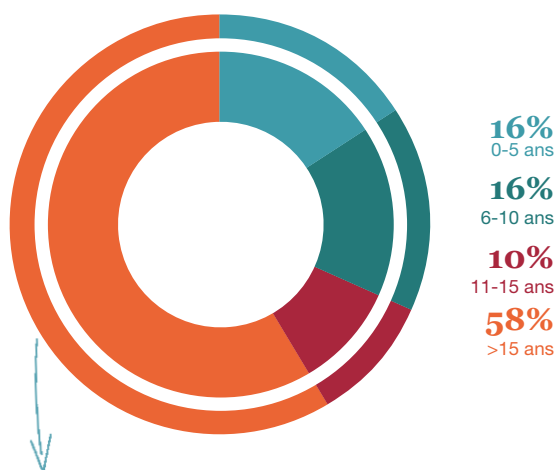
2. La variation sur l'exercice 2014 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2014 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2014.

Répartition géographique¹

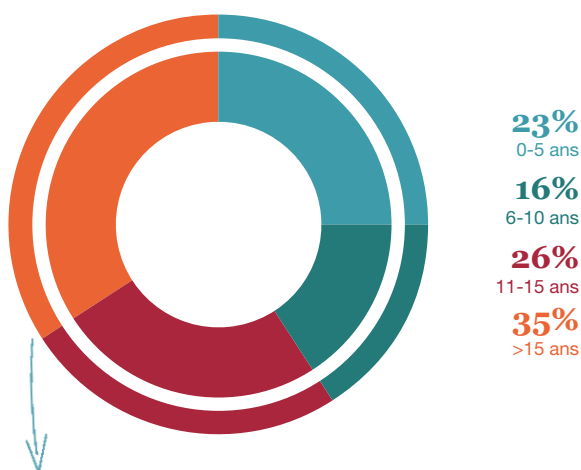


Répartition par classe d'âge^{1, 2}



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

Planning de rénovation du portefeuille³



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

➡ « Perspectives et prévision de dividende »

1. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2014.

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

3. Répartition sur base des m² des immeubles de placement au 31 décembre 2014.

Nouvelles locations et renouvellements de baux

Au 31 décembre 2014, le taux de vacance locative du marché⁴ de bureaux bruxellois est de 10,63%, inférieur à celui relevé en début d'année (11,08%). D'importantes différences de taux subsistent cependant entre les différents quartiers : le Central Business District (« CBD ») compte 6,30% de surfaces inoccupées dans le quartier Léopold et 5,13% dans le quartier Nord, le centre-ville proprement dit (l'intérieur du Pentagone) se caractérise quant à lui par un taux de vacance plus faible, avec seulement 3,91% de surfaces disponibles. Dans la périphérie bruxelloise et la zone décentralisée, la situation reste difficile, avec un taux de vacance locative de 24,92% et de 14,40% respectivement.

Dans ce marché, Befimmo a conclu au cours de l'exercice 2014 plusieurs nouveaux contrats et renouvellements de baux pour une superficie d'environ 24.000 m², dont 20.000 m² de bureaux et 4.000 m² de commerces, d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents. Cette superficie totale est supérieure aux superficies louées au cours de l'exercice 2013 (15.500 m²) et en ligne avec les 24.000 m² signés en 2012.

Parmi les contrats conclus, 39%⁵ représentent de nouveaux baux (soit 21 transactions), tandis que le solde concerne la reconduction de baux en cours (soit 17 transactions).

Befimmo poursuit son objectif de fidélisation de ses clients-locataires en continuant à prêter une attention toute particulière à leur satisfaction.

Dans son portefeuille situé en **CBD bruxellois**, Befimmo a conclu, durant l'exercice écoulé, des contrats pour une superficie totale de 10.165 m². Parmi les plus importantes transactions citons, entre autres, les trois nouveaux baux conclus dans l'immeuble Froissart, depuis lors entièrement loué. De plus, des locataires existants du portefeuille ont renouvelé leurs baux pour plusieurs années. C'est le cas notamment de Bain & Company, The Crew, Ogilvy, International Business Wales et Creg.

Befimmo a accueilli de nouveaux locataires au sein de son portefeuille en **périphérie bruxelloise** pour une surface totale de l'ordre de 7.000 m², citons dans ce cadre le nouveau contrat (6/9) conclu avec Bacardi-Martini dans l'immeuble Media. De plus, certains locataires existants ont réitéré leur confiance en Befimmo par des renouvellements et extensions de baux pour une superficie d'environ 3.300 m², citons par exemple Ikea Services Center. Par contre, l'immeuble Triomphe I, entièrement rénové, attend encore ses premiers occupants.

Il est à noter que les conditions auxquelles les baux ont été conclus sont en ligne avec les hypothèses prises pour établir les perspectives d'EPRA earnings publiées dans le Rapport Financier Annuel 2013.

Locataires (au 31.12.2014) G4-8

Secteur public	Durée moyenne pondérée ⁶ (en années)	Pourcentage du loyer en cours (en %)
Fédéral		51,98%
Région flamande		7,35%
Secteur public belge	10,37	59,33%
Commission européenne		6,04%
Parlement européen		3,20%
Représentations		0,60%
Secteur public européen	10,17	9,83%
Total locataires du secteur public	10,34	69,16%

Secteur privé - top 5	Durée moyenne pondérée ⁶ (en années)	Pourcentage du loyer en cours (en %)
BNP Paribas et sociétés liées		4,51%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,04%
BGL BNP Paribas et sociétés liées		1,95%
Linklaters		1,91%
Sheraton		1,39%
Total	7,69	11,82%

Autres locataires	Durée moyenne pondérée ⁶ (en années)	Pourcentage du loyer en cours (en %)
± 220 locataires	3,05	19,02%
Total du portefeuille	8,64	100%

4. Source des données de marché : CBRE – 31 décembre 2014 (www.cbre.be).

5. Sur base du nombre de m² signés.

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

Taux d'occupation¹

Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location s'établit au 31 décembre 2014 à 94,07% (par rapport à 95,24% au 31 décembre 2013). Sur le total des immeubles de placement², le taux d'occupation s'établit au 31 décembre 2014 à 92,31% (par rapport à 94,16% au 31 décembre 2013).

Cette évolution des taux d'occupation est principalement expliquée par la fin des baux dans les immeubles Mons 2 à Mons, Brederode 9 et Namur 48 à Bruxelles, qui ont été transférés, à partir du quatrième trimestre de 2014, dans la catégorie des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

De plus, l'immeuble Triomphe I, dont la rénovation s'est achevée au cours de deuxième semestre de l'exercice mais qui n'est pas encore loué, a été transféré dans la catégorie des immeubles disponibles à la location.

Locataires³

G4-8



69,2%

Secteur public⁴

10,3%

Financier

4,8%

Consulting, Communication, Avocats

3,7%

Services

3,4%

Chimie, Pétrole, Pharma, Gaz, Électricité

3,2%

IT-Telecom

2,8%

Industrie

1,7%

Commercial

1,0%

Autres

Triomphe I et II



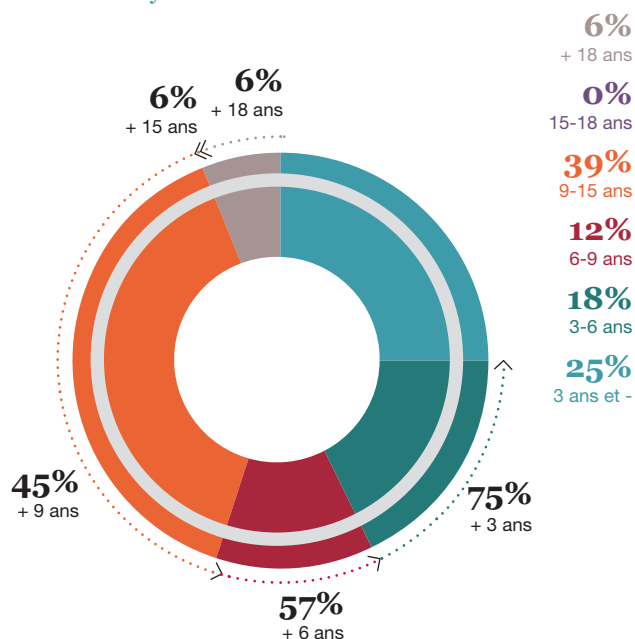
? « Glossaire »

1. Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris celui des surfaces déjà louées, mais dont le bail n'a pas encore pris cours)/(loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).
 2. C'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.
 3. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2014.
 4. Secteur public : Institutions publiques belges (fédérales & régionales), Institutions européennes et représentations.

Durée moyenne pondérée des baux

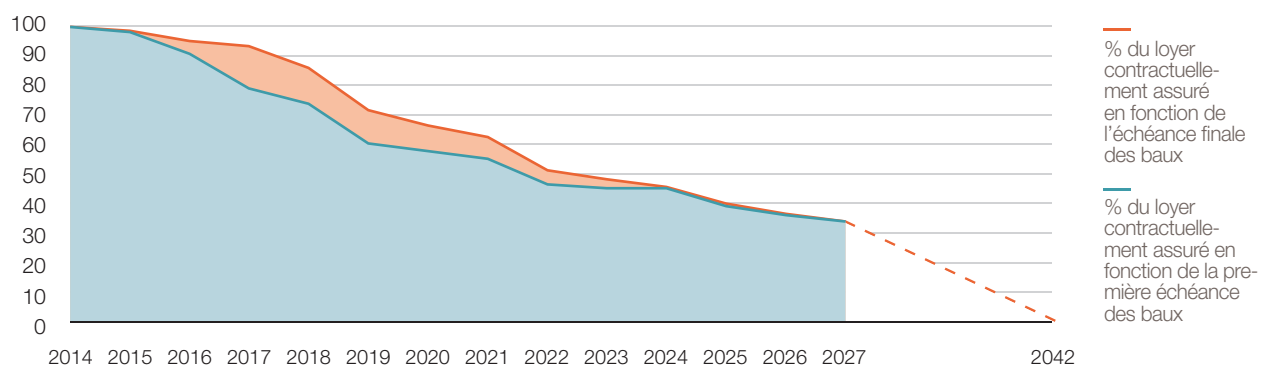
Au 31 décembre 2014, la durée moyenne pondérée des baux en cours s'établit à 8,64 ans par rapport à 9,06 ans au 31 décembre 2013.

Durée des loyers³



Waterloo Office Park

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



5. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte de l'hypothèse que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2014.

Goemaere



Rendement locatif global

Rendement locatif global (en %)

	Rendement courant ¹ (31.12.2014)	Rendement courant ¹ (31.12.2013)	Rendement potentiel ² (31.12.2014)	Rendement potentiel ² (31.12.2013)
Bruxelles centre (CBD)	6,59	6,67	6,84	6,94
Bruxelles décentralisé	5,07	6,81	7,75	7,86
Bruxelles périphérie	6,82	6,70	8,80	8,42
Wallonie	5,50	13,85	5,50	13,85
Flandre	5,90	6,13	5,93	6,15
Luxembourg ville	6,12	6,19	6,35	6,41
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>6,28</i>	<i>6,80</i>	<i>6,68</i>	<i>7,14</i>
Total des immeubles de placement³	6,13	6,46	6,61	6,87

La baisse du rendement courant des immeubles disponibles à la location est principalement liée au remplacement dans cette rubrique du portefeuille de l'ancien immeuble Paradis par la nouvelle Tour Paradis louée à long terme à l'État belge, dont le bail a pris cours et qui présente de ce fait un rendement inférieur, ainsi qu'à la sortie de cette rubrique des immeubles Mons 2, Brederode 9 et Namur 48 dont

les rendements étaient élevés du fait de la courte durée résiduelle de leurs baux.

De plus, l'immeuble Triomphe I, dont la rénovation s'est achevée au cours de deuxième semestre de l'exercice mais qui n'est pas encore loué, a été transféré dans la catégorie des immeubles disponibles à la location.

Prix d'acquisition et valeur assurée des immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo (en millions €) G4-9

Bureaux	Prix d'acquisition	Valeur assurée ⁴ 31.12.2014	Juste valeur 31.12.2014
Bruxelles centre (CBD)	1 078,6	972,9	1 233,5
Bruxelles décentralisé	134,9	125,0	97,1
Bruxelles périphérie	208,6	210,5	144,3
Flandre	476,3	551,8	483,3
Wallonie	165,5	176,5 ⁸	179,8
Luxembourg ville	- ⁵	44,4	84,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>2 063,8⁶</i>	<i>2 081,1</i>	<i>2 222,6</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>	<i>65,5</i>	<i>37,6</i>	<i>60,7</i>
Immeubles de placement	2 129,3⁶	2 118,7	2 283,3
Immeubles détenus en vue de la vente	-⁵	4,9	2,0
Total	2 129,3⁷	2 123,6	2 285,2

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

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

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

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

5. 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.

6. Hors Luxembourg ville.

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

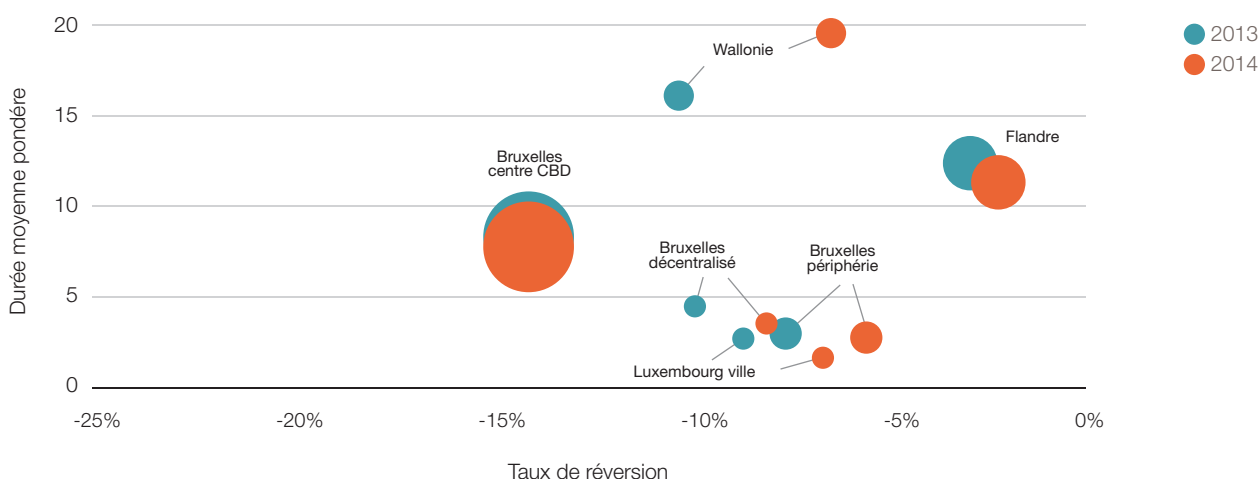
8. En tenant compte de la valeur assurée de la Tour Paradis, mais pas de l'ancien immeuble Paradis qui sera détruit au cours de l'exercice 2015.

Taux de réversion

Taux de réversion des loyers (au 31.12.2014)

	Loyer en cours ⁹ (en milliers €)	Quote-part des loyers ¹⁰ (en %)	Durée moyenne résiduelle pondérée ¹¹ 1 ^{er} break (en années)	Taux de réversion ¹² (en %)
Bruxelles centre (CBD)	83 382	58,2	7,84	-14,03
Bruxelles décentralisé	5 041	3,5	3,54	-7,97
Bruxelles périphérie	10 087	7,0	2,73	-5,52
Wallonie	10 166	7,1	19,49	-6,39
Flandre	29 261	20,4	11,34	-2,16
Luxembourg ville	5 305	3,7	1,60	-6,56
Immeubles disponibles à la location	143 243	100,0	8,64	-9,69

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



Le taux de réversion du portefeuille s'établit au 31 décembre 2014 à -9,69% (par rapport à -10,40% au 31 décembre 2013).

Cette réduction du taux de réversion par rapport à l'exercice précédent peut notamment être attribuée à (i) des renégociations de baux conclues à des niveaux de loyers de marché, mais inférieurs aux loyers précédents, se rapprochant des valeurs locatives estimées établies par les experts immobiliers et (ii) à une évolution à la hausse de certaines valeurs locatives estimées, notamment en région flamande, par rapport aux baisses qui étaient intervenues auparavant.

L'impact sur le loyer en cours au 31 décembre 2014 (soit 143,2 millions €) de la réversion négative potentielle des baux échéant dans les trois prochaines années s'élèverait à 1,6 million €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings présentées pour les trois prochains exercices ci-après (page 77) tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

9. Le loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2014, tel que revu par les experts immobiliers.

10. La quote-part des loyers est calculée sur la base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2014.

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

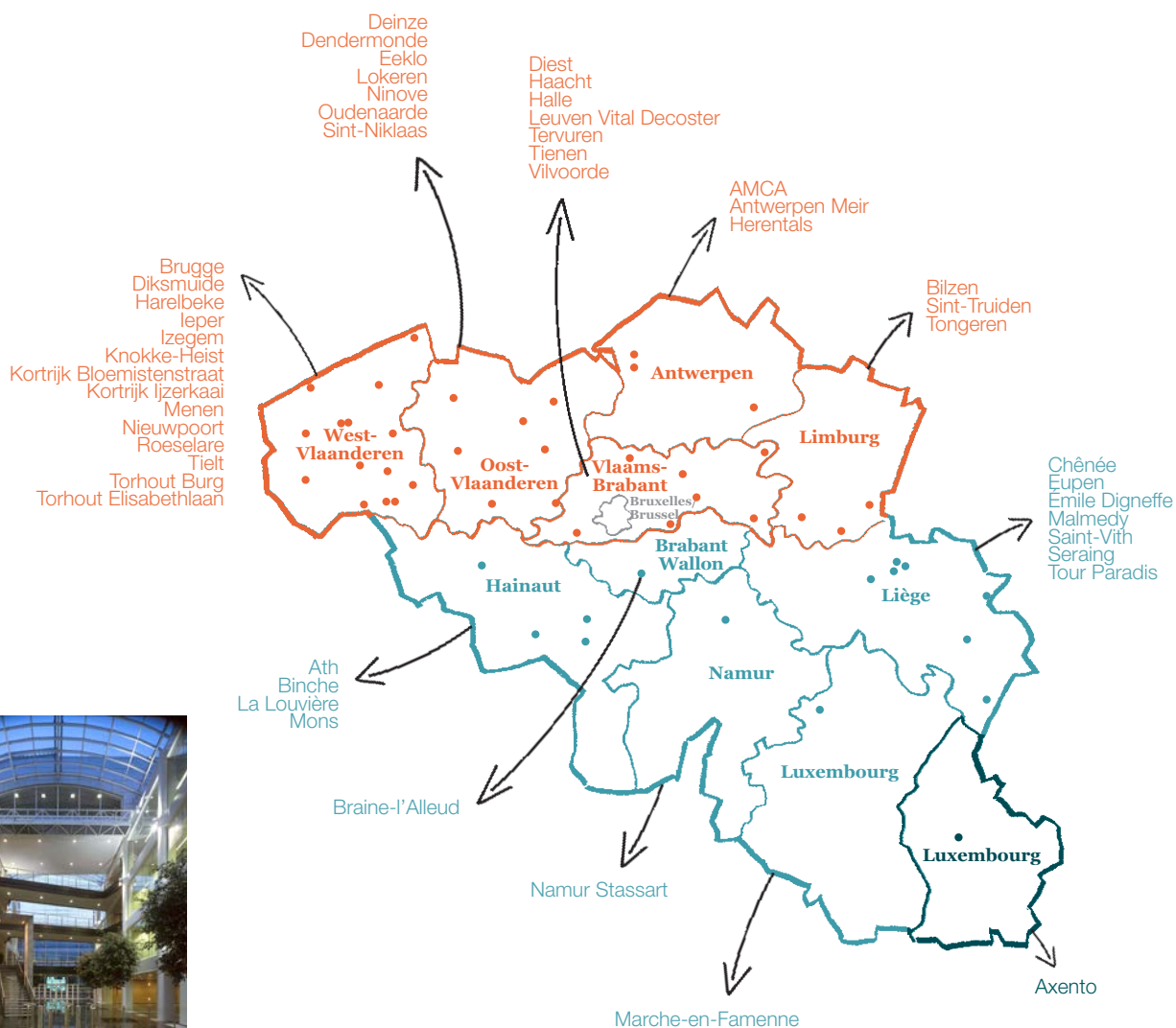
12. Taux de réversion : $1 - \frac{\text{loyer en cours} + \text{la valeur locative estimée des surfaces inoccupées}}{\text{la valeur locative estimée des surfaces totales}}$.

Situation géographique du portefeuille de Befimmo

G4-6

G4-8

Belgique & Luxembourg



Media



AMCA



Axento



Schuman 3



La Plaine



Goemaere

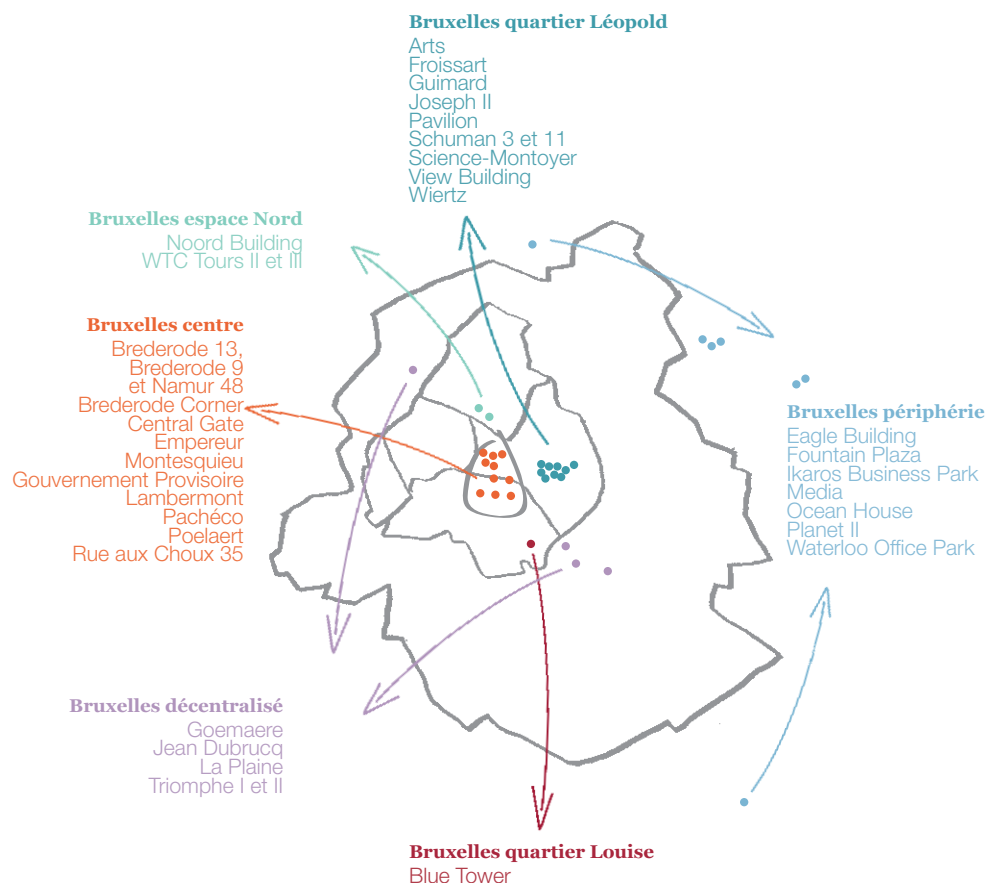


Wiertz



Triomphe I et II

Bruxelles



Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo¹

G4-8

G4-9

	Année de construction ou de dernière rénovation ²	Surfaces locatives (en m²)
Bruxelles centre-ville		
Brederode 13 - Rue Brederode 13 et Rue Thérésienne à 1000 Bruxelles	2014	13 388
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	1954/1958	8 036
Central Gate - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	32 369
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 953
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 836
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	19 035
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 481
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	14 146
Rue aux Choux 35 - Rue aux Choux 35 à 1000 Bruxelles	1993	5 271
		108 303
Bruxelles quartier Léopold		
Arts - Rue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793
Froissart - Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	2010	3 185
Guimard - Rue Guimard 9 et Rue du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	1977	5 435
Joseph II - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 892
Pavilion - Rue de la Loi 70-72-74 à 1000 Bruxelles	2005	19 624
Schuman 3 - Rond-point Schuman 2-4a et Rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 572
Schuman 11 - Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 285
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 379
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 208
Wiertz - Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 868
		96 241
Bruxelles quartier Louise		
Blue Tower - Avenue Louise 326 à 1050 Bruxelles	1976	27 921
		27 921
Bruxelles espace Nord		
Noord Building - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	1989	42 726
World Trade Center - Tour II - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1973	68 980
Word Trade Center - Tour III - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	75 800
		187 506
Bruxelles décentralisé		
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	7 029
Jean Dubrucq - Avenue Jean Dubrucq 175b 1 à 1080 Bruxelles	1992	8 025
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 933
Triomphe I et II - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	20 613
		51 600
Bruxelles périphérie		
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 à 1831 Diegem	2000	8 646
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	18 416
Ikaros Park Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2014 ⁶	45 959
Media - Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	18 104
Ocean house - Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 726
Planet II - Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 277
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	2 005
		108 133

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 33 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 en cours au 31 décembre 2014.

4. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2014, tel que revu par les experts immobiliers.

5. Depuis l'intégration de l'immeuble dans le portefeuille de Befimmo le 25 novembre 2014.

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

Quote-part du portefeuille ³ (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice (en milliers €)	Loyers en cours ⁴ (en milliers €) (A)	Loyers en cours + Valeur locative estimée sur vide (en milliers €) (B)	Taux d'occupation (en %) (C) C = A/B
1,9%	1 581	2 699	2 699	100,0%
1,4%	2 052	2 054	2 078	98,9%
3,2%	4 352	4 650	5 023	92,6%
0,7%	1 073	1 073	1 073	100,0%
0,4%	623	623	623	100,0%
0,3%	361	361	361	100,0%
3,2%	4 652	4 648	4 648	100,0%
0,5%	736	736	736	100,0%
2,4%	3 513	3 504	3 504	100,0%
0,8%	116 ⁵	1 147	1 147	100,0%
15,0%	19 059	21 496	21 892	98,2%
2,9%	4 152	4 152	4 152	100,0%
0,5%	454	754	794	95,0%
0,6%	933	862	1 032	83,5%
3,0%	4 297	4 297	4 297	100,0%
3,0%	4 332	4 375	4 375	100,0%
0,4%	527	528	1 411	37,4%
1,0%	1 267	1 389	1 486	93,5%
0,8%	1 208	1 208	1 208	100,0%
1,4%	2 000	2 024	2 024	100,0%
2,4%	3 384	3 388	3 388	100,0%
16,0%	22 554	22 977	24 167	95,1%
3,5%	4 658	5 093	6 197	82,2%
3,5%	4 658	5 093	6 197	82,2%
5,8%	8 367	8 348	8 348	100,0%
9,5%	12 211	13 606	13 991	97,3%
8,3%	11 863	11 863	11 863	100,0%
23,5%	32 441	33 817	34 202	98,9%
0,8%	1 103	1 109	1 109	100,0%
0,2%	320	320	534	59,9%
2,0%	2 938	2 938	2 938	100,0%
0,5%	585	674	3 125	21,6%
3,5%	4 946	5 041	7 707	65,4%
0,6%	827	828	948	87,3%
1,1%	1 494	1 643	2 378	69,1%
2,6%	3 879	3 778	5 586	67,6%
1,7%	2 295	2 401	2 404	99,9%
0,3%	441	438	509	86,0%
0,5%	549	680	866	78,6%
0,2%	320	321	328	97,8%
7,0%	9 805	10 087	13 018	77,5%

Rapport de gestion - Rapport immobilier

	Année de construction ou de dernière rénovation¹	Surfaces locatives (en m²)
Wallonie		
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358
Liège - Rue Paradis 1 - ancien immeuble Paradis⁴	1987	-
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	40 040
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	2 956
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109
		74 571
Flandre		
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	59 256
Antwerpen - Meir 48	19 ^{ème} siècle/1985	20 611
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 973
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4 623
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	11 505
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 813
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	19 030
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868
Ninove - Bevrjdingslaan 7	1981	2 683
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 795
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 482
Torhout - Burg 28	1973	1 720
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992
		237 736
Grand-Duché de Luxembourg		
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	13 453
		13 453
Immeubles disponibles à la location		905 464
Brederode 9 - Rue Brederode 9 à 1000 Bruxelles	En cours	7 212
Mons 2 - Digue des Peupliers 71 à 7000 Mons	1976	7 271
Namur 48 - Rue de Namur 48 à 1000 Bruxelles	En cours	1 588
Paradis Phase 2 - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	Appel à projets en cours	Terrain
WTC IV - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Lancement en cas d'engagement	Terrain
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		16 071
IMMEUBLES DE PLACEMENT - TOTAL		921 535
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 079
Immeubles détenus en vue de la vente		2 079
TOTAL		923 614

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

2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2014.

Quote-part du portefeuille ² (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice (en milliers €)	Loyers en cours ³ (en milliers €) (A)	Loyers en cours + Valeur locative estimée sur vide (en milliers €) (B)	Taux d'occupation (en %) (C) C = A/B
0,4%	571	571	571	100,0%
0,2%	233	233	233	100,0%
0,2%	259	259	259	100,0%
0,1%	92	92	92	100,0%
0,2%	291	291	291	100,0%
0,6%	869	869	869	100,0%
0,2%	223	223	223	100,0%
-	4 390	-	-	-
4,1%	1	5 938	5 938	100,0%
0,2%	335	335	335	100,0%
0,4%	524	524	524	100,0%
0,2%	232	232	232	100,0%
0,3%	367	367	367	100,0%
0,2%	233	233	233	100,0%
7,1%	8 620	10 166	10 166	100,0%
5,0%	8 154	7 160	7 160	100,0%
2,4%	3 386	3 390	3 390	100,0%
0,1%	194	194	194	100,0%
0,1%	203	203	203	100,0%
0,3%	388	388	388	100,0%
0,6%	893	893	893	100,0%
0,3%	404	404	404	100,0%
0,2%	290	290	290	100,0%
0,3%	399	399	399	100,0%
0,2%	285	285	285	100,0%
0,7%	1 077	1 077	1 077	100,0%
0,2%	243	243	243	100,0%
0,3%	445	445	445	100,0%
0,4%	628	628	628	100,0%
0,1%	91	91	91	100,0%
0,3%	430	431	431	100,0%
1,1%	1 571	1 571	1 571	100,0%
0,2%	222	222	222	100,0%
1,3%	1 758	1 875	2 034	92,2%
0,2%	271	271	271	100,0%
0,3%	419	419	419	100,0%
0,3%	381	381	381	100,0%
0,2%	344	344	344	100,0%
0,3%	495	495	495	100,0%
0,5%	786	786	786	100,0%
0,6%	899	899	899	100,0%
0,3%	440	440	440	100,0%
0,9%	1 299	1 299	1 299	100,0%
0,3%	502	502	502	100,0%
0,6%	846	846	846	100,0%
0,8%	1 150	1 150	1 150	100,0%
0,1%	200	200	200	100,0%
0,1%	157	157	157	100,0%
0,6%	884	884	884	100,0%
20,4%	30 134	29 261	29 419	99,5%
3,7%	5 329	5 305	5 503	96,4%
3,7%	5 329	5 305	5 503	96,4%
99,68%	133 155	143 243	152 271	94,07%
0,1%	1 423	159	1 752	9,07%
0,0%	1 113	-	1 090	0,0%
0,0%	233	63	295	21,3%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
0,15%	2 769	222	3 138	7,1%
99,8%	135 924	143 465	155 409	92,31%
0,2%	235	235	235	100,0%
0,2%	235	235	235	100,0%
100,0%	136 159	143 699	155 644	92,33%

3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2014, tel que revu par les experts immobiliers.

4. L'ancien immeuble Paradis sera démoli au cours de l'exercice 2015.

Marchés immobiliers¹ **CBRE**

Marché immobilier de bureaux à Bruxelles

12.809.147 m²

Stock

285 €/m²/an

Prime rent

10,63 %

Vacancy

403.507 m²

Take-up

6,00%

Prime yield (3/6/9)

Marché immobilier locatif

Demande

Au cours de l'exercice 2014, 403.507 m² d'espaces de bureaux ont été pris en occupation contre 368.500 m² en 2013, un niveau qui reste en-dessous de la moyenne d'environ 500.000 m² de prise en occupation par an, enregistré sur le marché avant la crise économique actuelle.

Sur base des demandes actuellement identifiées sur le marché, la reprise devrait néanmoins se confirmer en 2015, avec une augmentation des demandes des corporates et une croissance de l'activité des institutions publiques (européennes).

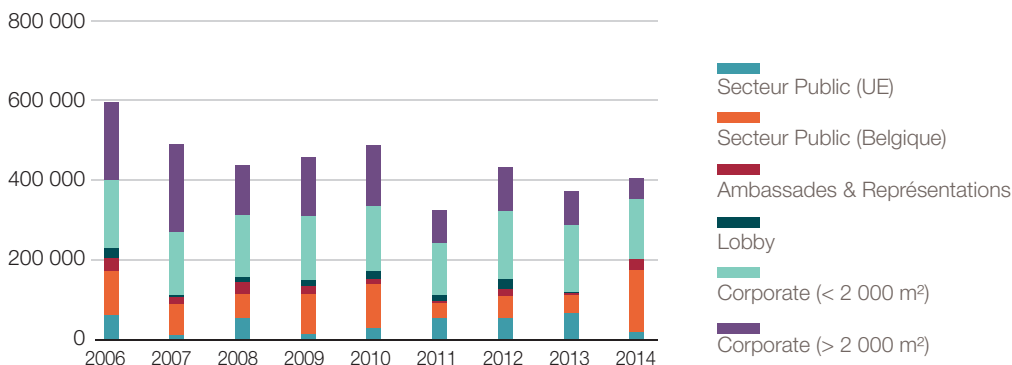
Le secteur public a représenté environ la moitié de la demande locative. Il s'agit surtout de quelques grandes transactions, principalement dans le quartier Léopold et le quartier Nord. Le secteur privé reste quant à lui prudent et sensible aux coûts de location, c'est à partir du deuxième semestre de l'exercice que l'on constate une légère hausse des demandes de corporates pour des plus petites surfaces (souvent de taille entre 1.000 et 5.000 m²).

Au CBD de Bruxelles, le quartier Léopold a été très prisé, il représente à lui seul 26% de la demande totale d'espaces de bureaux pour l'année 2014, contre 30% en 2013. Dans le quartier Nord, 19% des demandes se sont concrétisées. Dans ces deux quartiers, comme indiqué ci-avant, il s'agit de quelques grandes transactions, telles que la location de l'immeuble Livingstone II à la Commission européenne ou la signature du bail par Actiris pour la prise en occupation de l'Astro Tower.

C'est dans la périphérie bruxelloise que la plupart des transactions du secteur privé se sont concrétisées, ces occupants cherchent des surfaces neuves et durables afin d'optimiser leurs coûts d'occupation.

Il est donc à noter que les renégociations de baux représentent un pourcentage important de la demande : les occupants dont le bail arrive à échéance saisissant cette opportunité pour améliorer leurs conditions locatives, parfois après d'importantes restructurations au sein de leurs équipes.

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



1. Source : CBRE – 31 décembre 2014 (www.cbre.be).

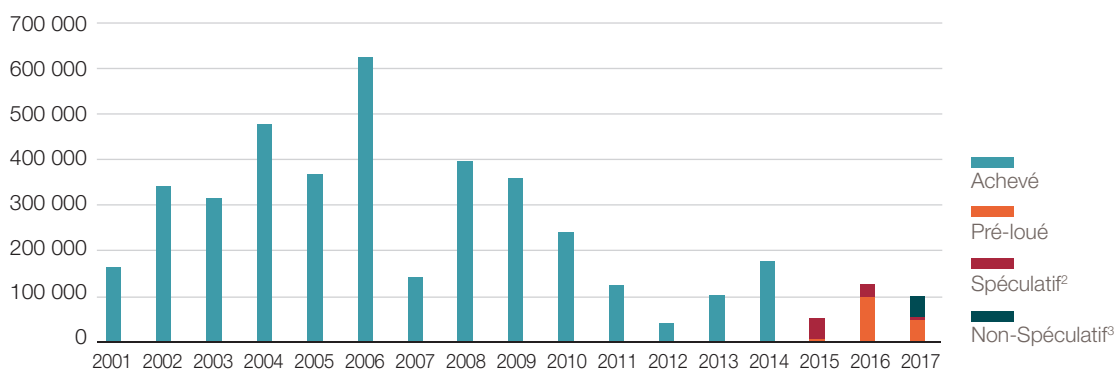
Offre

Depuis 2011, le volume de livraison de nouveaux projets sur le marché est resté très faible.

Il est important de noter que la disponibilité de surfaces de bureaux neufs est très limitée et que, sauf projets exceptionnels, les développeurs sont réticents à construire de nouveaux projets spéculatifs, c'est-à-dire sans avoir obtenu de pré-engagement de la part d'un locataire. De plus, la prudence des banques et la morosité du marché locatif freinent le lancement éventuel de nouveaux projets spéculatifs. La livraison de projets « sur mesure » est donc prépondérante sur le marché des nouveaux immeubles.

En fin d'exercice, seulement 10% des bureaux vacants sur le marché sont du niveau « Grade A », alors qu'entre 2001 et 2010, ce pourcentage se situait entre 20% et 25% du stock. On estime qu'en 2016 ce pourcentage devrait encore descendre et atteindre les 5%. À terme, cette situation pourrait donc engendrer un vrai manque d'immeubles de bureaux de « Grade A » sur le marché bruxellois, particulièrement dans le CBD car la demande identifiée dépasse actuellement la livraison des nouveaux bureaux.

Projets de développement (en m²)

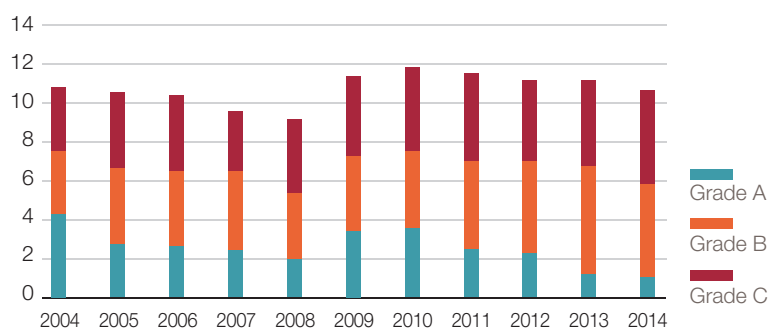


Blue Tower

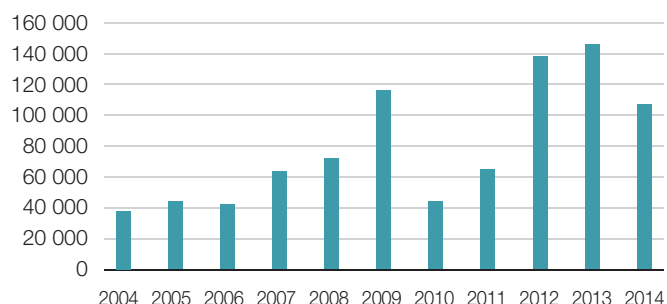


2. Les projets sont lancés « à blanc », c.-à-d. sans pré-engagement d'un locataire.
3. Les projets sont prévus mais ne seront lancés que si un bail est signé.

Vacance locative par catégorie d'immeubles (en %)



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



Vacance locative

En 2014, le nombre de m² de bureaux disponible sur le marché bruxellois a diminué, passant de 11,08% à la fin du mois de décembre 2013 pour atteindre 10,63% au 31 décembre 2014.

La vacance locative dans le CBD de Bruxelles est encore descendue au cours de l'exercice et atteint un niveau « sain » de 5,8% au 31 décembre 2014, en ligne avec le niveau constaté avant la crise économique actuelle. La zone décentralisée et la périphérie de Bruxelles restent elles encore sous pression avec des niveaux de vacance de respectivement 14% et 25%.

La diminution de la vacance est due à la conjugaison d'une part de la faible mise sur le marché de nouveaux immeubles spéculatifs et d'autre part de l'importante reconversion de bureaux structurellement vides vers une réaffectation en résidentiel, hôtels ou maisons de repos. Depuis 2008, plus de 830.000 m² d'espaces de bureaux ont été reconvertis.

De ce fait, la tendance vers une diminution du stock de bureaux s'est confirmée au cours de l'exercice et, en général, les surfaces encore disponibles sur le marché sont de « Grade B » ou « C ».

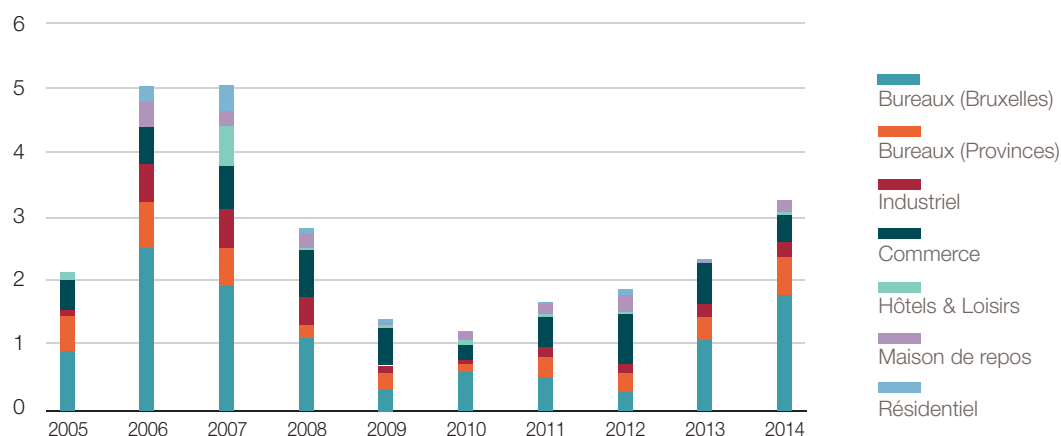
Valeurs locatives

Le « prime rent » se maintient à 285 €/m² et les loyers moyens pondérés se situent à un niveau de l'ordre de 166 €/m². Notons que, dans ce contexte de marché locatif toujours très concurrentiel, les gratuités et concessions accordées aux locataires par les propriétaires sont relativement élevées, surtout dans les zones périphérique et décentralisée.

View Building



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



Marché à l'investissement

Sur le marché à l'investissement, les bureaux restent prépondérants. Un volume de 1,8 milliard € a été investi en immeubles de bureaux à Bruxelles, avec quelques transactions majeures sur ce marché telles que les acquisitions du Covent Garden Building (270 millions €) dans le quartier Nord, par Hannover Leasing et un investisseur chinois, et du North Galaxy (475 millions €), également situé au quartier Nord de Bruxelles par ATP et AXA.

Ce sont essentiellement les immeubles « core » et les immeubles à baux longs qui ont le plus attiré les investisseurs en 2014. Soulignons que, vu la rareté de ces actifs et la concurrence réelle entre investisseurs pour ce type de biens, les valeurs se maintiennent à un niveau élevé. Ainsi, les rendements rencontrés pour des baux classiques (3/6/9) dans ce type d'immeubles sont de l'ordre de 6%. Les biens de même type mais loués à long terme se valorisent quant à eux en dessous de 5%. Cette pression sur les rendements se poursuivra en 2015, soutenue par des niveaux de taux d'intérêts très bas.

Pachéco



Marché immobilier de bureaux à Luxembourg

3.345.003 m²

Stock

46 €/m²/mois

Prime rent

4,8%

Vacancy

205.526 m²

Take-up

5,2%

Prime yield (6/9)

Marché immobilier locatif

Demande

La demande de surfaces de bureaux au Luxembourg est en croissance, 205.500 m² ont été prise en occupation au cours de l'exercice, contre 146.000 m² au cours de 2013.

Cette demande provient principalement du secteur « Consulting & Services », avec une prise en occupation d'environ 72.000 m². Quelques grandes transactions de location se sont concrétisées au cours de l'exercice, il s'agit notamment du bail conclu avec Deloitte dans le Findel Office Park (Périphérie, Aéroport) et de KMPG qui a pris en occupation son nouveau siège au Kirchberg.

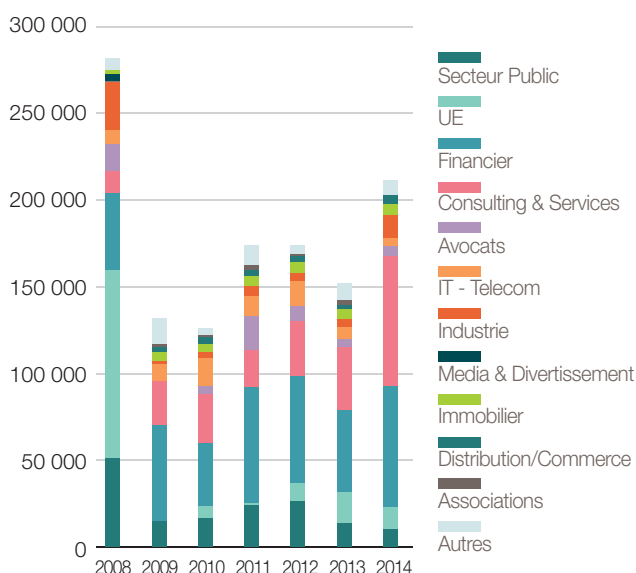
Les secteurs bancaire et financier et les assureurs ont été également très actifs, avec une prise en occupation d'environ 68.000 m² en 2014.

Offre

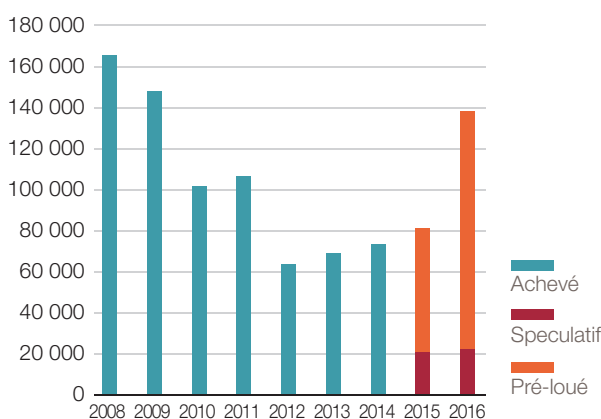
En 2014, 73.345 m² ont été livré sur le marché. En dehors de quelques projets sur mesure avec un pré-engagement d'un occupant, le pipeline de développement restera limité dans les deux années à venir.

Vue le manque d'espaces de bureaux immédiatement disponibles, les développeurs mettent en œuvre leurs projets, surtout au Kirchberg et dans le quartier de la Gare. Pour 2015 et 2016, 42.269 m² à risque sont attendus sur le marché.

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



Projets de développement (en m²)



Vacance locative

Le taux de vacance au Luxembourg se situe à 4,8% au 31 décembre 2014, par rapport à 5,2% fin 2013.

Depuis 2010, la tendance vers une diminution de la vacance locative se confirme, avec actuellement un manque de surfaces immédiatement disponibles dans les marchés de bureaux en centre-ville, c'est notamment le cas pour le Kirchberg (2,21%), le quartier de la Gare (2,19%) et le CBD (2,51%). Dans les autres quartiers le taux de vacance varie entre 5 et 15%.

Valeurs locatives

Pour les immeubles de bureau de qualité situés dans le CBD, les loyers « prime » sont restés stables et se situent aux alentours de 46 €/m², dans les quartiers Kirchberg et Gare les loyers pour des surfaces de bureau « prime » s'élèvent à 33 €/m².

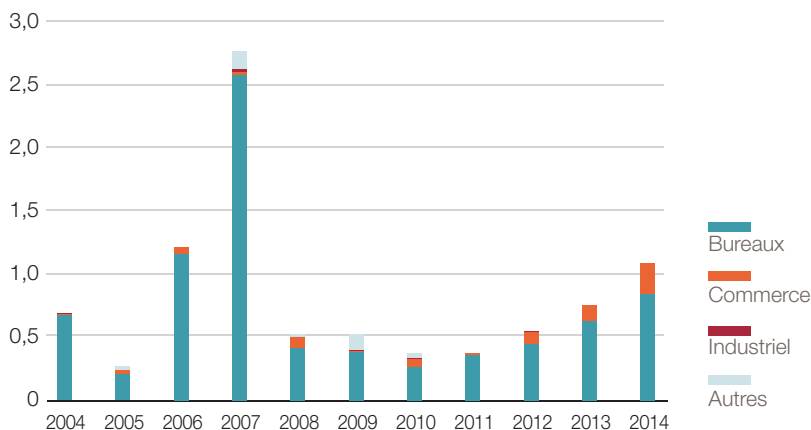
Vacance locative (en %)



Marché à l'investissement luxembourgeois

En 2014 le montant total d'investissement s'élève à 1,1 milliard €, dont 841 millions € ont été investis en immeubles de bureaux. Parmi les plus grandes transactions citons notamment la cession de K2 Ellipse & Forte et K2 Dolce à Union Investment (176 millions €) ou le Dôme, cédé par Pramerica à Blackstone (120 millions €). Le rendement « prime » 6/9 se situe à 5,2%.

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



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 2014.

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 2014 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo loués principalement à des entreprises du secteur privé ; tandis que Winssinger & Associés sa et PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory srl se sont chargés respectivement de la partie du portefeuille Fedimmo et du portefeuille Befimmo loués principalement à des Institutions publiques. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Winssinger & Associés sa ainsi que PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory srl indiquent disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Befimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

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

Opinion

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

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

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

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

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

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

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les

facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficience (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

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

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« Fair Value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, 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 de Befimmo au 31 décembre 2014 s'élève à

2.343.785.000 €
DEUX MILLIARDS TROIS CENT QUARANTE-TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS) ;

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par la société Winssinger & Associés SA et PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory srl.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 décembre 2014 correspondant à la juste valeur (« Fair Value ») s'établirait à

2.285.235.447 €
DEUX MILLIARDS DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SEPT EUROS);
ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par la société Winssinger & Associés SA et PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory srl.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location ressort à 6,28% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,68% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,07%. Le taux d'occupation sur le portefeuille total d'immeubles de placement s'établit à 92,31%.

A ce jour, la moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de ±9,69% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine disponible à la location.

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bureaux	Juste valeur (en millions €)	(en %)
Immeubles disponibles à la location	2 222,6	97,3%
Bruxelles Central Business District	1 233,5	54,0%
Bruxelles décentralisé	97,1	4,2%
Bruxelles périphérie	144,3	6,3%
Wallonie	179,8	7,9%
Flandre	483,3	21,1%
Luxembourg ville	84,6	3,7%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	60,7	2,7%
Immeubles détenus en vue de la vente	2,0	0,1%
Total	2 285,2	100,0%

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

Bruxelles, le 2 février 2015.



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

Blue Tower

Un signal dans la ville



LA BLUE TOWER DISPOSE D'UNE CERTIFICATION BREEAM IN-USE "GOOD"

24
étages



332
emplacements de parking
et 30 emplacements vélos



±1.200
employés



28.000
mètres carrés



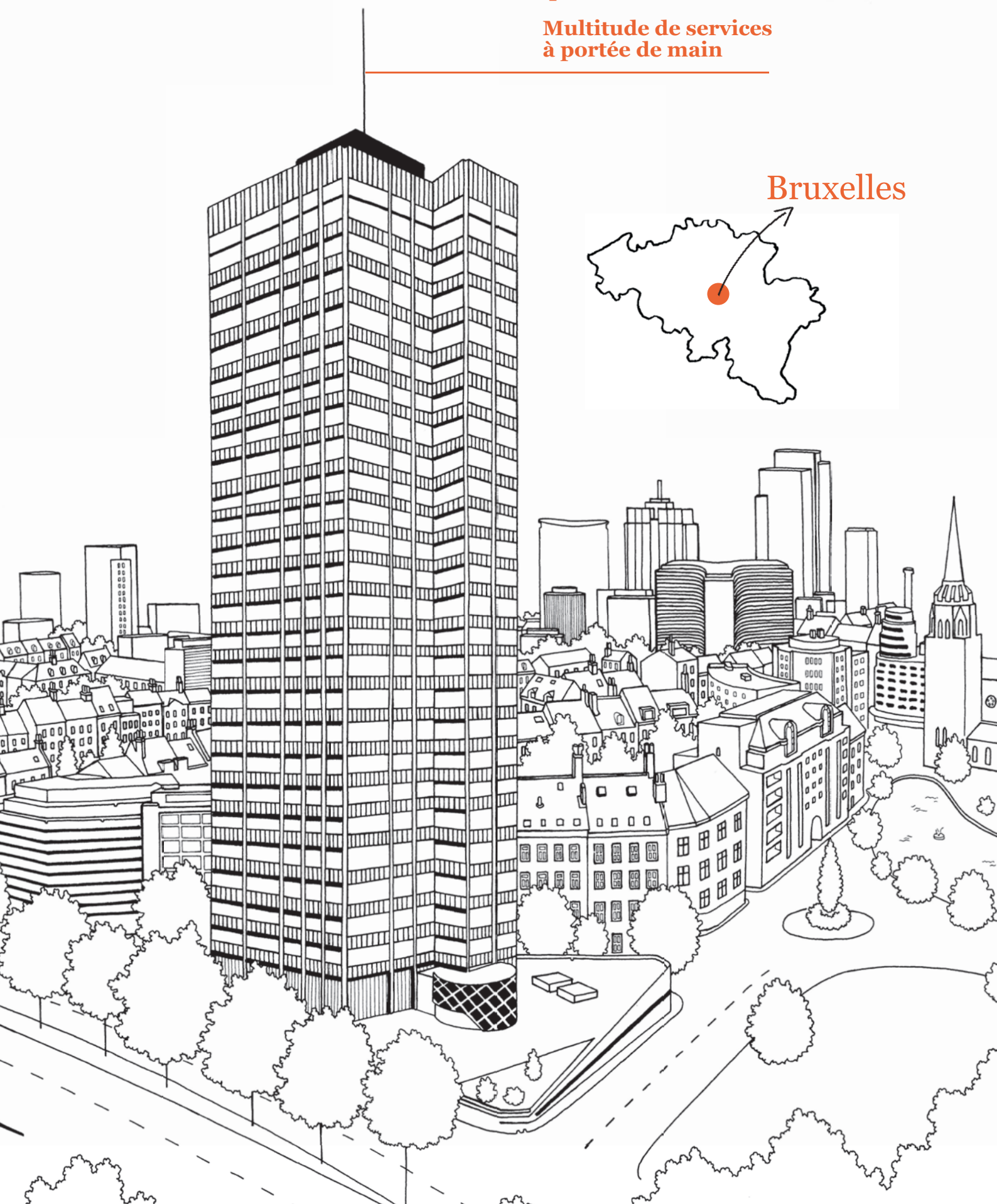
Situation	Avenue Louise 326 1050 Bruxelles
Architecte	Bureau d'architecture Henri Montois
Surface	28.000 m ²
Loyer en cours	5,1 millions €
Durée de bail	3/6/9
Locataire	Multi tenant



**Situé dans le cœur du
quartier Louise**

**Multitude de services
à portée de main**

Bruxelles



Rapport financier

Chiffres clés financiers

54,00 €/action

Valeur intrinsèque

3,16%

Coût moyen de financement

3,19 €/action

Résultat net

3,82 ans

Durée moyenne pondérée de la dette

3,90 €/action

EPRA earnings

45,21%

Loan-to-value

Chiffres clés financiers	31.12.2014	31.12.2013
Nombre d'actions émises	22 673 609	22 062 701
Nombre d'actions non détenues par le groupe	22 138 280	21 534 086
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	21 570 715	19 923 168
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 195,45	1 165,61
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,00	54,13
EPRA NAV (en € par action)	54,38	54,35
EPRA NNNNAV (en € par action)	52,80	53,37
EPRA like-for-like net rental growth ¹ (en %)	-2,83%	3,66%
Résultat net (en € par action)	3,19	3,97
Résultat net courant (en € par action)	3,93	4,24
EPRA earnings (en € par action)	3,90	4,22
Coût moyen de financement ² (en %)	3,16%	3,18%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	3,82	4,10
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	47,48%	46,56%
Loan-to-value ³ (en %)	45,21%	45,01%
Return sur fonds propres ⁴ (en € par action)	3,11	3,72
Return sur fonds propres ⁴ (en %)	5,82%	6,95%

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

2. Marge et coût des couvertures inclus.

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

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

Structure financière

La Société veille à mettre en place en temps opportun les financements nécessaires et recherche l'optimisation entre le coût, la durée et la diversification de ses sources de financement.

Financements réalisés

Dans le courant de l'année 2014, Befimmo a finalisé la mise en place de lignes bilatérales auprès de deux institutions bancaires pour un montant global de 138 millions €. Elle a également réalisé, en août 2014, un placement privé européen de dette d'un montant de 12 millions €. En outre, ses deux contrats de billets de trésorerie ont été fusionnés en un contrat unique dont le montant maximum a été augmenté à 500 millions €.

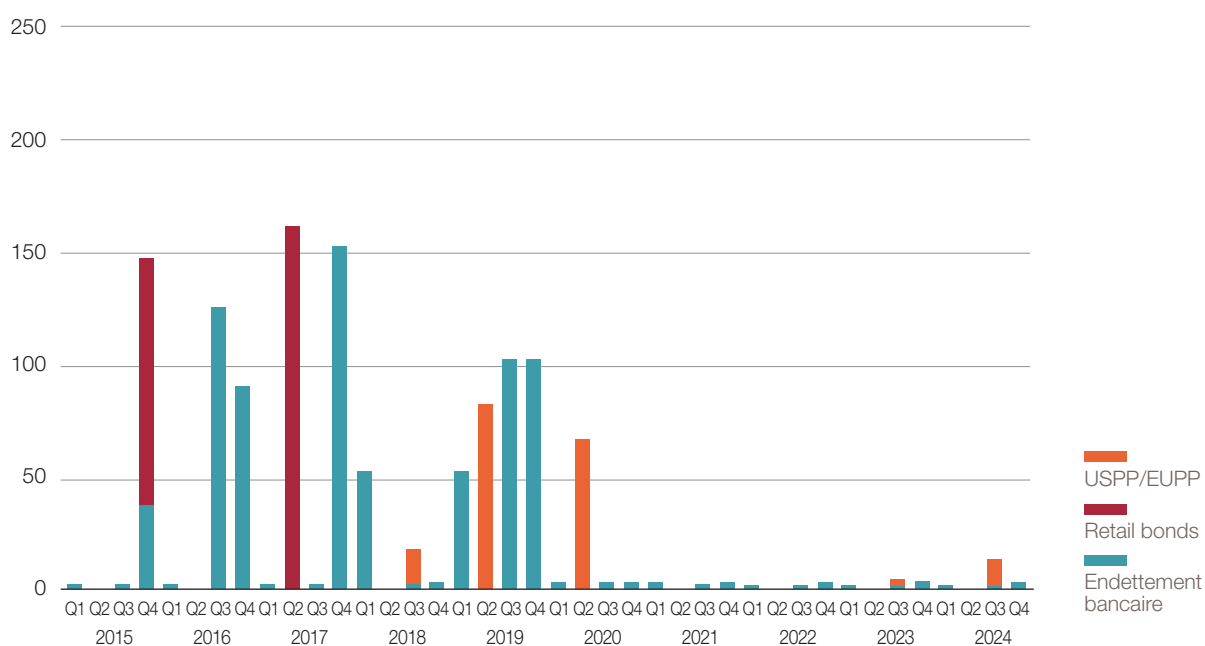
À périmètre constant, la Société n'a pas de besoin de financements complémentaires avant le troisième trimestre de 2016.



Brederode 13

À PÉRIMÈTRE CONSTANT,
LA SOCIÉTÉ N'A PAS DE BESOIN DE
FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES
AVANT LE TROISIÈME TRIMESTRE DE 2016

Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)



Principales caractéristiques de la structure financière

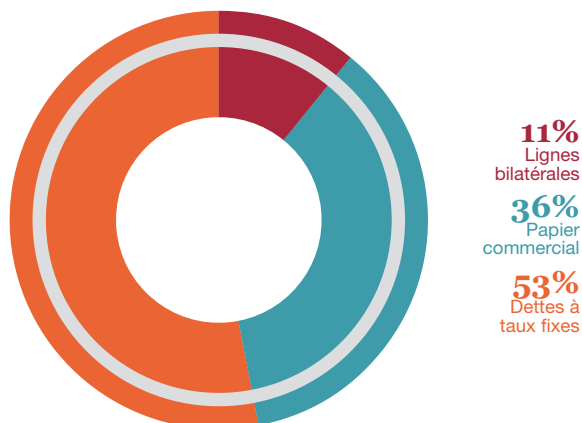
Au 31 décembre 2014, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- > des financements confirmés pour un montant total de 1.242,5 millions €, utilisés à concurrence de 1.033,3 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 de rénovation prévus pour les années à venir ;
- > un ratio d'endettement de 47,48%¹ ;
- > un ratio LTV de 45,21%² ;
- > une durée moyenne pondérée de la dette de 3,8 années ;
- > des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 58,6% du total de la dette ;
- > un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 3,16% sur l'année.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 13 mai 2014, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 500 millions € et qui était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 373,5 millions € au 31 décembre 2014. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également les placements privés européens de dette.

Répartition de l'endettement



Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

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

→ « Perspectives et prévision de dividende »

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR³, ainsi que (ii) du risque de taux de change US Dollar et Livre Sterling sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention de Cross Currency Swaps.

La politique mise en place permet de profiter, sur une partie de l'endettement, des taux d'intérêt en baisse dans une période de basse conjoncture, tout en limitant la volatilité des charges financières par la fixation des taux sur le solde de l'endettement (soit directement par la mise en place de financements à taux fixes, soit par l'acquisition d'instruments de couverture de type IRS). L'impact de la hausse des taux d'intérêt sur les charges financières est également atténué par les instruments de couverture de type optionnel (CAP). Cette structure de couverture et de financement crée une situation dans laquelle le résultat reste néanmoins sensible à l'évolution des taux d'intérêt.

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

L'ensemble des instruments actuellement en place porte à un ratio de couverture de 86,2%⁴ au 31 décembre 2014. Le ratio de couverture reste supérieur à 60% jusqu'au quatrième trimestre de 2017 et supérieur à 40% jusqu'au premier trimestre de 2019.

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

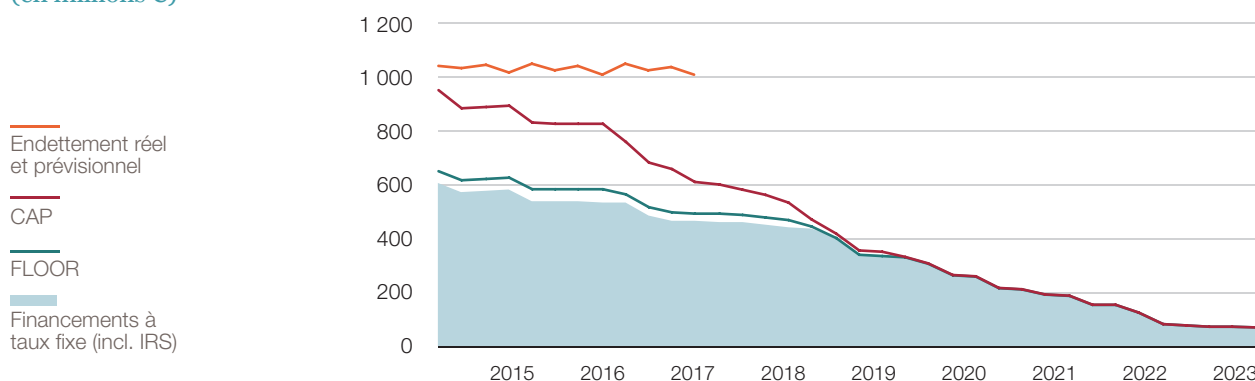
- l'acquisition de quatre IRS pour un montant notionnel total de 65 millions € couvrant les périodes de mi-2014 à mi-2019 (15 millions €), à mi-2022 (20 millions €) et à fin 2023 (15 millions €) et la période de mi-2015 à mi-2024 (15 millions €) ;

- l'acquisition de deux CAP à 1,3% (15 millions €) et à 1,5% (20 millions €) couvrant une période de 4 années démarrant dès leur acquisition ;

- l'acquisition de deux CAP à 0,75% (15 millions €) et à 0,30% (15 millions €) couvrant une période de respectivement 5 et 4 années démarrant en janvier 2015.

Après la clôture de l'exercice Befimmo a, en janvier 2015, restructuré trois IRS portant sur un notionnel de 70 millions € et placé leur niveau de couverture au taux de marché pour leurs premières années de couverture (2016 et 2017).

Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (situation au 10 février 2015) (en millions €)



Moyenne annuelle		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CAP	Notionnel (en millions €)	324	291	189	115	19	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,87%	1,67%	1,61%	1,67%	1,01%	-	-	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	50	50	31	30	2	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,09%	1,09%	0,83%	0,82%	0,82%	-	-	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	580	534	485	451	376	287	199	124	69
	Taux moyen ⁵ (en %)	2,19%	1,98%	1,87%	2,22%	2,28%	2,32%	2,21%	2,13%	2,36%

4. Ratio de couverture = (dettes à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale.

5. Taux fixe moyen hors marge de crédit.

Résultats financiers G4-EC1

Valeur de l'actif net au 31 décembre 2014

Au 31 décembre 2014, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.195,4 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 54,00 € par action, par rapport à 54,13 € par action au 31 décembre 2013. Il est à noter que le nombre d'actions émises a augmenté de 2,8% durant l'exercice.

Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2013	54,13	1 165,6	21 534 086
Solde de dividende de l'exercice 2013		-17,2	
Augmentation de capital liée à l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35		10,7	
Acompte sur dividende de l'exercice 2014		-56,2	
Augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel		24,7	
Autres éléments mineurs		-0,9	
Résultat net au 31 décembre 2014		68,9	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2014	54,00	1 195,4	22 138 280

Évolution des résultats

Compte de résultat synthétique

(en milliers €)	31.12.2014	31.12.2013
Résultat locatif net	138 695	136 765
Charges immobilières nettes	-15 506	-11 391
Résultat d'exploitation des immeubles	123 189	125 373
Frais généraux	-11 110	-10 973
Autres revenus et charges d'exploitation	1 289	- 663
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	113 369	113 737
Marge opérationnelle	81,7%	83,2%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	632	293
Résultat immobilier net	114 001	114 030
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-28 104	-28 926
Impôts	-1 119	- 860
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	84 779	84 244
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9 278	-11 643
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-25 194	6 555
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	-15 916	-5 087
Résultat net	68 863	79 156
Résultat net courant	84 779	84 418
EPRA earnings	84 146	84 125
Résultat net (€/action)	3,19	3,97
Résultat net courant (€/action)	3,93	4,24
EPRA earnings (€/action)	3,90	4,22

Événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre de la Société, tant au niveau du portefeuille immobilier que des fonds propres, a été modifié durant l'exercice 2014 suite aux événements suivants :

- les cessions des immeubles Pépin 5, Rennequin-Sualem, Pépin 22, Pépin 31, Henri Lemaître ;
- l'intégration dans le portefeuille de l'immeuble « Rue aux Choux 35 ».

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par les nouvelles actions émises dans le cadre de l'apport en nature de l'immeuble « Rue aux Choux 35 » par AXA Belgium et du dividende optionnel de décembre 2014.

Analyse du résultat net

Le **résultat locatif net** est en progression de 1,9 million €, soit 1,4%. Cette augmentation s'explique par l'impact combiné :

- de l'effet positif (+5,9 millions €) de l'évolution du périmètre résultant principalement de l'intégration dans le portefeuille des immeubles Blue Tower et AMCA en 2013, et de l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35, réalisé en novembre 2014. La cession de cinq immeubles¹ du portefeuille de Fedimmo a un impact mineur sur le revenu locatif ;
- d'une indemnité unique d'un montant de 3,7 millions € perçue en 2013 dans le cadre de la rupture anticipée d'un bail ;
- d'une baisse des revenus locatifs à périmètre constant de -0,3%. Les effets négatifs liés aux départs ou aux renégociations de locataires et l'effet du lissage des gratuités appliqué conformément aux normes IFRS (-1,2 million €) ne sont en effet pas entièrement compensés par les impacts positifs résultant de l'indexation des loyers et des nouvelles locations.

Les **charges immobilières nettes** sont en augmentation de 4,1 millions €. Cette évolution s'explique notamment par une hausse des frais techniques (grosses réparations), des frais d'étude de projets et des frais commerciaux. Les charges immobilières nettes sont en ligne avec les prévisions.

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est, dès lors, en baisse de 2,2 millions € (-1,7%). Hors l'impact positif unique, en 2013, de l'indemnité de rupture anticipée d'un bail, le résultat d'exploitation aurait connu une progression de 1,5 million € (+1,2%).

Les **frais généraux** sont stables par rapport à 2013.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** s'établissent à 1,3 million €, ce qui est principalement lié à l'impact positif du retraitement des gratuités locatives (conformément aux normes IFRS) (+1,2 million €), alors que cet impact était négatif l'an dernier (-0,3 million €).

Une **plus-value globale** de 0,6 million € a été réalisée lors de la cession de différents immeubles du portefeuille de Fedimmo.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissement) s'élève à +9,3 millions €, soit une hausse de +0,41% contre une variation négative de -11,6 millions € (-0,53%) sur l'exercice 2013.

Le **résultat financier réalisé** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) passe de -28,9 millions € sur l'exercice 2013 à -28,1 millions € sur l'exercice 2014. L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 1.012,8 millions € contre 963,3 millions € pour 2013. La légère baisse des charges financières, malgré la hausse de 5,1% du volume de l'endettement moyen, s'explique par la baisse du coût moyen de financement qui passe de 3,18% en 2013 à 3,16% en 2014 et, par l'augmentation du montant des intérêts intercalaires activés sur différents projets d'investissement. Les niveaux de taux Euribor sont restés exceptionnellement bas en 2014 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de 0,17%).

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** s'élève à -25,2 millions € contre +6,6 millions € sur l'exercice 2013. La baisse de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'explique principalement par la baisse de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2014 par rapport à celle au 31 décembre 2013. Lors de l'exercice 2013, l'effet inverse avait été constaté, mais de manière moins prononcée.

L'ensemble des éléments repris ci-dessus, dont certains sont uniques, fait apparaître un **résultat net** de 68,9 millions € au 31 décembre 2014 par rapport à 79,2 millions € au 31 décembre 2013.

L'**EPRA earnings**, en ligne avec les perspectives publiées, s'élève à 84,1 millions € et est équivalent à l'EPRA earnings de l'exercice précédent.

Compte tenu de l'augmentation du nombre moyen d'actions (+1,65 million) non détenue par le groupe suite à l'apport réalisé ainsi qu'au dividende optionnel, l'**EPRA earnings par action**, également en ligne avec les perspectives publiées, s'établit à 3,90 € au 31 décembre 2014.



« Glossaire »

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 27 du présent Rapport.

Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 68.868.073,48 €.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2013 de 117.579.544,04 € et du résultat net de l'exercice, le résultat à affecter s'élève à 186.447.617,52 €.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 22.673.609 actions, en augmentation de 2,77% par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation du nombre d'actions émises est la résultante de :

- > la création de 186.853 actions le 25 novembre 2014 dans le cadre de l'apport en nature de l'immeuble Rue au Choux par AXA Belgium SA ;
- > la création de 424.055 actions le 16 décembre 2014 dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par Befimmo le 20 novembre 2014.

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 2014, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, 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 56.239.842,75 €, soit de 1,9425 € net par action non détenues par le groupe (2,59 € brut par action non détenues par le groupe), décrété le 12 novembre 2014, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant maximum de 19.499.303,74 €, soit de 0,645 € net par action non détenue par le groupe (0,86 € brut par action), payable par détachement du coupon n°28 ;
- 3.** de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant de 125.172.494,26 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2014 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 20 novembre 2014 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.

Dubrucq



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

A. Résultat net	68 868 073,48
B. Transfert aux/des réserves (±)	6 871 073,01
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	11 506 958,19
- Exercice comptable	11 506 958,19
- Exercices antérieurs	-
- Réalisation de biens immobiliers	-
II. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	995 138,85
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 (±)	1 961 926,19
- Exercice comptable	1 961 926,19
- Exercices antérieurs	-
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	-7 592 950,22
C. Rémunération du capital	-75 739 146,49
- Acompte sur dividende versé en décembre 2014	-56 239 842,75
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2015) ¹	-19 499 303,74
D. Rémunération du capital autre que C	-

Tableau explicatif du résultat statutaire de l'exercice 2014² (en €)

Résultat à reporter au 31 décembre 2012	99 939 823,15
Résultat reporté Blue Tower Louise SA	886 679,60
Résultat de l'exercice 2013	76 751 453,02
Résultat à affecter au 31 décembre 2013	177 577 955,77
Acompte sur dividende de l'exercice 2013	-56 166 763,05
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 7 décembre 2010)	13 395 620,12
Solde de dividende pour l'exercice 2013	-17 227 268,80
Résultat à reporter au 31 décembre 2013	117 579 544,04
Résultat de l'exercice 2014	68 868 073,48
Résultat à affecter au 31 décembre 2014	186 447 617,52
Acompte sur dividende de l'exercice 2014	-56 239 842,75
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	14 464 023,23
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2014 ¹	-19 499 303,74
Résultat à reporter au 31 décembre 2014	125 172 494,26

1. Montant maximum, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2015.

2. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires pages 208 et 209 des états financiers.

EPRA Best Practices



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

Le Commissaire a vérifié que les ratios « EPRA earnings », « EPRA cost ratio », « EPRA NAV » et « EPRA NNNAV » étaient calculés conformément aux définitions et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'inclues dans les états financiers consolidés.

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

Indicateurs de performance clés

Indicateurs EPRA	Définitions EPRA ¹		31.12.2014	31.12.2013
(1) EPRA earnings	Recurring earnings from core operational activities	en milliers € €/action	84 146 3,90	84 125 4,22
(2) EPRA cost ratio	Administrative & operating costs (including & excluding costs of direct vacancy) divided by gross rental income	Charges directes sur vides incluses Charges directes sur vides exclues	19,69% 17,12%	17,24% 14,68%
(3) EPRA NAV	Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long term investment property business model	en milliers € €/action	1 203 893 54,38	1 170 330 54,35
(4) EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	en milliers € €/action	1 168 954 52,80	1 149 296 53,37
(5) (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income ² based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers' costs	en %	5,89%	6,47%
(ii) EPRA Topped-up NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)	en %	5,95%	6,76%
(6) EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio	en %	6,50%	5,25%
(7) EPRA Like-for-Like Net Rental Growth	Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described	en %	-2,83%	3,66%

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

2. Pour Befimmo, le revenu locatif annualisé (soit Annualised rental income), équivaut aux loyers en cours à la date de clôture (augmentés des loyers sur contrats futurs signés au 31 décembre 2014, tels que revu par les experts immobiliers).

Tableau 1 - EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2014	31.12.2013
Résultat net IFRS	68 863	79 156
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	15 283	4 969
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-9 278	11 643
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-632	-293
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	25 194	-6 381
EPRA earnings	84 146	84 125
EPRA earnings (€/action)	3,90	4,22

Tableau 2 - EPRA cost ratio

(en milliers €)	31.12.2014	31.12.2013
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-27 499	-23 750
III. (±) Charges relatives à la location	-995	-1 038
Charges immobilières nettes	-15 506	-11 391
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-11 110	-10 973
XV. (±) Autres revenus et charges d'exploitation	1 289	-663
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	-1 178	315
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-27 499	-23 750
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	3 586	3 514
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-23 913	-20 236
I. (+) Revenus locatifs	139 690	137 803
Revenu locatif brut (C)	139 690	137 803
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	19,69%	17,24%
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	17,12%	14,68%

Tableaux 3 et 4 - EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	31.12.2014	31.12.2013
Valeur intrinsèque	1 195 448	1 165 614
Valeur intrinsèque (€/action)	54,00	54,13
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	1 195 448	1 165 614
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	205	28
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	8 240	4 688
EPRA NAV	1 203 893	1 170 330
EPRA NAV (€/action)	54,38	54,35
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-8 240	-4 688
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	-26 698	-16 346
EPRA NNNAV	1 168 954	1 149 296
EPRA NNNAV (€/action)	52,80	53,37

? « Glossaire »

Noord Building



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

(en milliers €)	31.12.2014	31.12.2013
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 285 235	2 184 142
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-60 665	-146 042
Immeubles détenus en vue de la vente	-1 967	-
Immeubles disponibles à la location	2 222 603	2 038 099
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	56 629	52 459
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 279 232	2 090 558
Revenus locatifs bruts annualisés	142 005	140 093
À exclure :		
Charges immobilières ¹	-7 727	-4 906
Revenus locatifs nets annualisés (A)	134 279	135 186
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	424	1 501
Loyer futur relatif aux contrats signés	951	4 634
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	135 654	141 321
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,89%	6,47%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,95%	6,76%

Triomphe I et II



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.

Tableau 6 - Investment Property Rental Data (au 31.12.2014)

Secteur	Revenus locatifs bruts (en milliers €)	Revenus locatifs nets (en milliers €)
Bruxelles centre (CBD)	77 207	73 937
Bruxelles décentralisé	4 975	3 421
Bruxelles périphérie	9 043	7 378
Wallonie	8 863	8 540
Flandre	30 093	28 677
Luxembourg ville	5 086	4 975
Total des immeubles disponibles à la location	135 267	126 927
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS		
Revenus locatifs relatifs aux :		
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)	-	-5
- Immeubles détenus en vue de la vente	235	240
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	2 680	2 511
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois	513	504
Autres charges immobilières	-	-6 988
Total	138 695¹	123 189²

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

Secteur	31.12.2014				
(en milliers €)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ⁴
Bruxelles centre (CBD)	68 018	4 227	-	-	3 233
Bruxelles décentralisé	3 440	-	7	-	-26
Bruxelles périphérie	7 378	-	-	-	-
Wallonie	8 313	-	504	-	1 198
Flandre	20 592	8 085	-	240	-
Luxembourg ville	4 975	-	-	-	-
Total	112 715	12 312	511	240	4 405
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS					
Revenus locatifs net relatifs aux :					
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)					
- Une indemnité de résiliation anticipée d'un bail en 2014					
Autres charges immobilières					
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS					

1. 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.
2. Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2014, tel que revu par les experts immobiliers.
4. Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

	Surfaces locatives (en m²)	Loyer en cours³ (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers €)	Taux de vacance 31.12.2014 (en %)	Taux de vacance 31.12.2013 (en %)
	419 971	83 382	3 075	75 819	4,06	4,46
	51 600	5 041	2 665	7 138	37,34	14,72
	108 133	10 087	2 931	12 338	23,75	22,06
	74 571	10 166	0	9 556	0,00	0,00
	237 736	29 261	158	28 798	0,55	0,42
	13 453	5 305	199	5 165	3,85	3,78
	905 464	143 243	9 028	138 814	6,50	5,25

	31.12.2013						Évolution
Revenus locatifs nets totaux²	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement⁴	Revenus locatifs nets totaux²	Immeubles détenus sur 2 années consécutives
75 478	69 513	3 322	-	-	1 660	74 496	-2,15%
3 421	4 283	-	-516	-	603	4 370	-19,69%
7 378	8 009	-	-	-	-	8 009	-7,88%
10 015	8 126	-	849	-	1 184	10 159	2,29%
28 917	21 090	3 611	-	226	-	24 927	-2,36%
4 975	4 976	-	-	-	-	4 976	-0,02%
130 182	115 997	6 933	333	226	3 447	126 936	-2,83%
-5						-2	
-						3 656	
-6 988						-5 217	
123 189						125 373	

Immeubles de placement - Valuation data

Secteur	Juste valeur (en milliers €) 31.12.2014	Juste valeur (en milliers €) 31.12.2013	Variations de la juste valeur (en milliers €) 31.12.2014	Variations de la juste valeur (en milliers €) 31.12.2013
Bruxelles centre (CBD)	1 233 500	1 187 881	-4 704	-12 164
Bruxelles décentralisé	97 053	71 834	-1 277	-5 748
Bruxelles périphérie	144 324	152 442	-14 173	- 701
Wallonie	179 837	73 871	-6 774	-4 444
Flandre	483 319	469 129	15 528	2 172
Luxembourg ville	84 571	82 942	1 819	1 352
Total des immeubles disponibles à la location	2 222 603	2 038 099	-9 582	-19 533
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	60 665	146 042	18 860	7 893
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	2 283 268	2 184 142	9 278	-11 639

Immeubles de placement - Durée des baux

Secteur		Échéance finale			
	Durée moyenne des baux au 31.12.2014 (en années)	Loyer en cours des baux venant à échéance finale (en milliers €)			
	échéance finale	en 2015	en 2016	en 2017-2019	àpd 2020
Bruxelles centre (CBD)	8,37	2 517	650	27 496	52 420
Bruxelles décentralisé	4,69	83	-	3 786	1 172
Bruxelles périphérie	5,69	538	273	2 662	6 241
Wallonie	19,49	779	-	-	9 387
Flandre	11,45	1 491	-	-	27 770
Luxembourg ville	4,97	-	-	3 345	1 961
Total des immeubles disponibles à la location	9,34	5 408	923	37 288	98 950

Secteur		Prochaine échéance			
	Durée moyenne des baux au 31.12.2014 (en années)	loyer en cours des baux ayant leur prochaine échéance (en milliers €)			
	1 ^{ère} échéance	en 2015	en 2016	en 2017-2019	àpd 2020
Bruxelles centre (CBD)	7,85	2 883	2 376	31 883	45 940
Bruxelles décentralisé	3,54	88	524	4 429	-
Bruxelles périphérie	2,73	1 450	2 192	5 109	962
Wallonie	19,49	779	-	-	9 387
Flandre	11,42	1 491	-	207	27 563
Luxembourg ville	1,60	-	3 942	1 364	-
Total des immeubles disponibles à la location	8,66	6 692	9 034	42 992	83 851

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

	Variations de la juste valeur (en %) 31.12.2014	Variations de la juste valeur (en %) 31.12.2013	EPRA Net Initial Yield (en %) 31.12.2014	EPRA Net Initial Yield (en %) 31.12.2013	Taux de réversion (en %) 31.12.2014	Taux de réversion (en %) 31.12.2013	Durée moyenne pondérée¹ (en années) 31.12.2014	Durée moyenne pondérée¹ (en années) 31.12.2013
	-0,37	-1,01	6,32	6,49	-14,03	-13,96	7,84	8,35
	-1,75	-5,63	3,42	5,71	-7,97	-9,78	3,54	4,39
	-8,94	-0,46	5,47	5,12	-5,52	-7,49	2,73	2,90
	-9,12	-5,67	5,32	13,10	-6,39	-10,22	19,49	16,07
	3,31	0,47	5,63	5,95	-2,16	-2,95	11,34	12,31
	2,20	1,66	6,00	6,19	-6,56	-8,60	1,60	2,62
	-0,45	-0,94	5,89	6,47	-9,69	-10,40	8,64	9,06
	9,12	5,71						
	0,41	-0,53						

Échéance finale

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

en 2015	en 2016	en 2017-2019	àpd 2020
2 830	617	22 097	46 895
72	-	3 329	1 072
469	207	2 175	6 304
666	-	-	8 890
1 505	-	-	27 349
-	-	3 115	1 850
5 541	824	30 716	92 360

Prochaine échéance

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

en 2015	en 2016	en 2017-2019	àpd 2020
3 156	2 312	26 632	40 339
76	438	3 959	-
1 437	1 941	4 774	1 003
666	-	-	8 890
1 505	-	186	27 162
-	3 654	1 312	-
6 839	8 345	36 863	77 394

Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location (au 31.12.2014)¹

	Coût actuel (en milliers €)	Coût futur estimé (en milliers €)	Intérêts intercalaires à capitaliser (en milliers €)	Coût total estimé (hors foncier) (en milliers €)	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (en m²)	% loué
Brederode 9 et Namur 48	584	13 516	192	14 292	Courant 2016	8 800	-
WTC IV	8 611	-	-	-	Lancement en cas d'engagement	53 500	À construire
Total	9 195	13 516	192	14 292			
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS							
Juste valeur des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS AVANT travaux	46 246						
Difference entre la juste valeur au 31 décembre 2014 et [la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux]	128						
Juste valeur des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location pour lesquels les travaux n'ont pas encore été entamés	5 096						
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS	60 665						

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 faits.

Événement marquant survenu après la clôture

Acquisition Gateway (Bruxelles Aéroport)

Le 10 mars 2015, après clôture de l'exercice, Befimmo a conclu un accord en vue de l'acquisition du PROJET GATEWAY, LOUÉ À LONG TERME À DELOITTE.

Gateway sera le nouvel immeuble phare de l'aéroport de Bruxelles. Le projet prévoit le redéveloppement intégral de l'ancien immeuble de bureaux adjacent au terminal et situé à côté du tarmac. La situation exceptionnelle et stratégique de cet immeuble est l'un des principaux éléments de l'investissement. Étant donné la qualité de l'immeuble, le bail long terme, et la rareté d'espaces de bureaux à l'aéroport, il sera l'un des actifs « core » du portefeuille de Befimmo. L'immeuble bénéficie d'une très bonne accessibilité notamment grâce à la présence d'une gare de trains à grande vitesse sous l'immeuble offrant des connexions aisées vers les centres-villes belges et des destinations à l'étranger. Ce projet hautement flexible et durable a obtenu un BREEAM « Excellent » en Pre-Assessment.

Deloitte a signé un bail de 18 ans pour la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble (34.000 m² de bureaux, restaurants, salles de fitness et 398 places de parking). Le bail prendra effet au moment de la livraison de l'immeuble.

Ce projet représente un investissement d'un montant prévisionnel de l'ordre de 140 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant et les rendements de marché (rendement courant brut de 4,65%). Le projet se compose de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions en état de futur achèvement.

Cette acquisition se finalisera, sous réserve de l'approbation préalable de Brussels Airport Company (c'est-à-dire le tréfoncier), au moment de la signature prévue pour fin avril 2015. Befimmo deviendra progressivement propriétaire des nouvelles constructions au fur et à mesure de leur avancement. La transaction sera finalisée à la réception du bâtiment, prévue avant la fin de 2016.

L'acquisition sera initialement financée par des lignes de crédit existantes. À partir de la prise en cours du bail, l'EPRA earnings par action devrait augmenter d'environ 0,18 € en année pleine, sur base des perspectives publiées en page 77 du présent Rapport. L'impact net prévu sur le ratio LTV s'élève à +3% (en termes absolus) après achèvement.

Suite à cette opération et sur base des données au 31 décembre 2014, la durée moyenne pondérée des baux du portefeuille aurait atteint 9,06 années, contre 8,64 ans.

Gateway



DELOITTE A SIGNÉ UN BAIL DE 18 ANS
POUR LA PRISE EN OCCUPATION DE
L'ENTIÈRETÉ DE L'IMMEUBLE

Perspectives et prévision de dividende

Les perspectives des trois prochains exercices, établies selon les normes IFRS et présentées sur base consolidée, sont préparées d'une part, sur la base des éléments connus au 31 décembre 2014 (notamment les contrats existants) et d'autre part, sur la base d'hypothèses et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

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

Perspectives d'EPRA earnings pour les trois prochains exercices

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 30%¹ du montant de l'acompte sur dividende, pour 9 mois de l'exercice, proposé en décembre sous forme

optionnelle, ainsi que de cessions limitées d'immeubles (devenus non-stratégiques) qui sont envisagées en 2015 (pour environ 21 millions € sur base de la juste valeur au 31 décembre 2014 des immeubles concernés). Elles ne tiennent donc pas compte d'éventuels nouveaux investissements, à l'exception toutefois des travaux prévus tels que repris dans le tableau ci-après :

Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

	Surfaces locatives	Localisation	Type	Perspectives (en millions €)		
				2015	2016	2017
Tour Paradis (démolition ancien immeuble)	40 000 m ²	Liège	Construction	3,4	0,0	0,0
Brederode 9 et Namur 48	8 800 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Rénovation	10,0	3,7	0,0
Guimard	5 400 m ²	Bruxelles CBD, Léopold	Rénovation	0,4	6,6	4,7
Blue Tower	27 900 m ²	Bruxelles CBD, Louise	Rénovation	4,3	1,3	0,0
Quatuor	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	0,2	2,2	16,3
Investissements énergétiques	-	-	-	2,5	2,1	1,9
Autres investissements	-	-	-	11,2	6,3	7,6
Total	-	-	-	32,0	22,3	30,5

Par conséquent, aucune hypothèse de croissance externe n'est reprise dans les projections.



« Glossaire »

1. En 2014, une proportion de 59% des coupons représentatifs du dividende a été réinvestie en actions nouvelles.

Hypothèses

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

	Réalisé	Hypothèses			
	2014	2015	2016	2017	
Hypothèses externes					
Évolution de l'indice santé	0,87%	0,29%	1,40%	1,50%	
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	0,17%	0,02%	0,03%	0,20%	
Hypothèses internes					
Revenu réalisé net/revenu potentiel ²	92,21%	92,36%	93,32%	91,66%	
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	3,16%	3,00%	2,74%	2,70%	
Nombre total d'actions non détenues par le groupe	22 138 280	22 393 722	22 652 111	22 913 481	

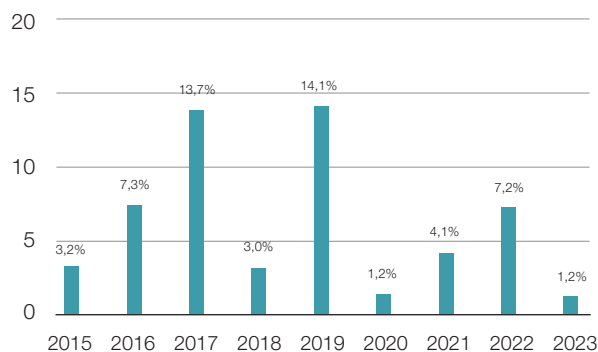
Hypothèses relatives aux facteurs sur lesquels Befimmo ne peut exercer une influence

- 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 mai 2014 et mise à jour des perspectives à court terme en novembre 2014).
- Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par trois institutions financières belges importantes et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2015.
- Les perspectives sont basées sur les réglementations et législations en vigueur au 31 décembre 2014.

Hypothèses relatives aux facteurs que Befimmo peut influencer

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

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



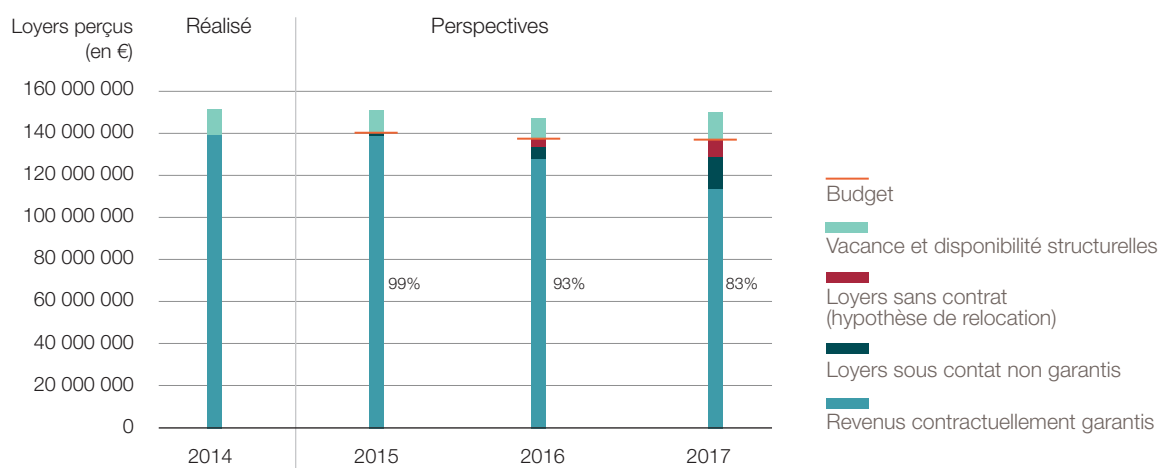
Hypothèses immobilières

Les pourcentages du graphique ci-avant sont calculés sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2014. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année³.

- Les perspectives sont établies à périmètre constant par rapport aux immeubles existant en portefeuille au 31 décembre 2014.
- Les hypothèses d'occupation des immeubles sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. C'est sur la base de ces hypothèses que sont calculés les taux de perception des loyers (rapport du revenu perçu (2014) ou budgété (2015 et suivantes) sur le revenu potentiel) pour les trois prochains exercices, présentés ci-avant dans le tableau des hypothèses internes et externes.
Il est tenu compte des loyers potentiellement à risque (ayant une échéance durant les trois prochaines années) sur base d'une estimation de probabilité de départ du locataire, dans les perspectives d'EPRA earnings présentées ci-après.

² Taux de perception des loyers : le revenu réalisé net/revenu potentiel est égal au résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant cet exercice par l'ensemble des loyers qui auraient été perçus pendant cet exercice si, outre les espaces loués, les espaces vacants avaient également été tous loués pendant tout cet exercice à la valeur locative estimée (VLE).
³ Les loyers des baux ayant une échéance en décembre sont repris dans l'année qui suit cette échéance.

Revenus contractuellement sécurisés



À titre d'exemple, le graphique ci-avant met en évidence que les revenus budgétés pour les immeubles disponibles à la location sont sous contrats garantis à hauteur de 99% pour l'exercice 2015. Pour cette même année, 1% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation. Notons également que le potentiel de loyer sur les surfaces vacantes (représenté en vert dans le graphique) est évalué sur base de la valeur locative estimée.

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

- les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m²). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister ;
- lors de chaque relocation, des honoraires d'agent sont prévus, dont le niveau est fonction du loyer annuel et de la difficulté attendue à trouver un locataire (par exemple, le niveau des honoraires est plus élevé en périphérie). Ces honoraires d'agent sont généralement déterminés sur base d'un pourcentage du loyer annuel ;
- quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état. Les budgets des travaux de remise en état des surfaces libérées, pris en charge, sont établis sur base d'un montant forfaitaire au m². Il en résulte une charge de 0,7 million €, 0,7 million € et 0,3 million € pour les exercices 2015 à 2017 respectivement (contre 0,5 million € pris en charges en 2014) ;
- 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.

Hypothèses financières

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

- utilisation du programme de papier commercial à concurrence d'environ 300 millions € en 2015 et 250 millions € sur les années suivantes, par référence à l'encours de 255 millions € et de 374 millions € au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2014, respectivement ;
- excès de financement permettant d'avoir une liquidité suffisante pour anticiper sur 12 mois les échéances de refinancement des instruments du debt capital market (retail bonds, EUPP et USPP), avec niveau d'excès minimum de l'ordre de 100 millions € ;
- refinancement des instruments du debt capital market à leur échéance respective pour les mêmes notionnels et pour une durée de 7 ans, avec une marge aux conditions actuelles de marché (pour des obligations corporate de rating équivalent) augmentée d'un taux fixe (correspondant au taux forward IRS 7 ans défini sur base de la courbe des taux d'intérêt de fin janvier 2015) ;

Fountain Plaza



- > refinancement des lignes bilatérales à leur échéance par un financement bancaire à taux variable avec une marge (incluant les commissions d'utilisation) et une commission de non utilisation conformes aux conditions actuellement requises par les banques. Le notionnel de cette ligne évolue en tenant compte des échéances des lignes bilatérales, mais également en fonction de l'évolution du niveau d'endettement prévisionnel afin de maintenir l'excès de financement défini ci-avant ;
- > les frais d'émissions d'emprunts (« upfront fee » des banques et frais annexes) sont estimés sur les hypothèses de refinancement énumérées ci-dessus et sur base des conditions obtenues sur refinancements récents. Ces frais sont lissés sur la durée du financement ;
- > afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a

acquis des instruments financiers (CAP, FLOOR et IRS) qui, au regard de la norme IAS 39 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas qualifiés comme instruments de couverture. L'extension des couvertures existantes est prévue sur la période des prévisions ;

- > les perspectives se fondent sur l'hypothèse que le rating de la Société est maintenu à un niveau BBB stable sur les exercices futurs ;
- > l'estimation du nombre moyen d'actions non détenues par le groupe sur les exercices futurs est basée sur le nombre moyen réel sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2014 et s'appuie sur l'hypothèse qu'un dividende optionnel sur l'acompte de dividende est proposé pour les exercices 2015 à 2017 ;
- > aucune hypothèse de remboursement anticipé de financements n'a été considérée.

EPRA earnings consolidé prévisionnel

(en milliers €)	Réalisé	Perspectives		
	2014	2015	2016	2017
Revenus locatifs	139 690	140 153	137 247	137 126
Charges relatives à la location	-995	-965	-968	-960
Résultat locatif net	138 695	139 188	136 279	136 166
Charges immobilières nettes	-15 506	-15 060	-12 945	-9 207
Résultat d'exploitation des immeubles	123 189	124 128	123 334	126 959
Frais généraux de la Société	-11 110	-11 221	-11 559	-11 551
Autres revenus et charges d'exploitation	1 289	-1 779	-548	54
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	113 369	111 129	111 227	115 461
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-28 104	-29 687	-26 834	-26 406
Impôts	-1 119	-1 150	-1 173	-1 196
EPRA earnings	84 146	80 292	83 220	87 859
EPRA earnings (€/action)	3,90	3,62	3,71	3,88
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	21 570 715	22 149 477	22 405 048	22 663 568



« Glossaire »

Commentaires sur les perspectives

Revenus locatifs, charges relatives à la location et charges immobilières nettes

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

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

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

Frais généraux de la Société

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

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

Autre revenus et charges d'exploitation

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

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'intérêts 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 comprend également des réductions de charges financières suite à l'activation des intérêts intercalaires calculés sur base du taux moyen de financement de la Société sur l'exercice concerné (ceux-ci sont activés à partir du début des travaux jusqu'à leur date de réception provisoire).

Autres éléments du résultat net

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

Cependant, à titre d'information, il peut être estimé qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 23 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 1,03 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,45% sur le ratio LTV.

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IAS 39). Sur base de leur juste valeur au 31 décembre 2014, on peut estimer que si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar, Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2014, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -14,9 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +15,7 millions €.

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

En ce qui concerne les nouveaux investissements, Befimmo entend poursuivre sa croissance, dans le respect de ses équilibres bilanciaires, en saisissant les opportunités de marché qui pourraient se présenter et qui offrent des perspectives durables de création de valeur pour ses actionnaires.

Cette croissance peut prendre deux formes :

- > la croissance interne, régulière et progressive, par acquisitions directes et indirectes en fonction des capacités d'investissement de Befimmo ;
- > la croissance externe, ponctuelle, par fusion avec d'autres portefeuilles immobiliers, selon les opportunités.

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

Enfin, l'endettement nominal prévisionnel net s'établit à 1.046 millions € à fin 2015, 1.047 millions € à fin 2016 et 1.053 millions € à fin 2017.

3,45 € par action

Toutes choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo estime, à périmètre constant, être en mesure de prévoir un dividende brut de 3,45 € par action pour l'exercice 2015.

Prévision de dividende

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2015 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,62 € par action.

Toutes choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo estime, à périmètre constant, être en mesure de prévoir un dividende brut de 3,45 € par action pour l'exercice 2015. Il pourrait encore être payé via un acompte de 2,59 € en décembre 2015 et un solde de 0,86 € en mai 2016.

Sur base du cours de bourse de 60,21 € au 31 décembre 2014, ce dividende donnerait un rendement brut de 5,7% et sur base de la valeur intrinsèque de 54,00 € au 31 décembre 2014, un rendement brut de 6,4%.

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

Disclaimer

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

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

Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de la rédaction de ce Rapport. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve bien entendu de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé.

Froissart



Rapport du Commissaire

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

Le 27 mars 2015

Chère Madame
Chers Messieurs

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

Nous vous faisons rapport sur la prévision de l'EPRA earnings (tel que défini en décembre 2014 dans le rapport Best Practices Recommendations de l'European Public Real Estate Association) de Befimmo SA (« la Société ») et ses filiales (ensemble « le Groupe »), ainsi que leurs annexes, pour les périodes se terminant le 31 décembre 2015, 31 décembre 2016, et 31 décembre 2017 (« La Prévision »). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans la section « Perspectives d'EPRA earnings pour les trois prochains exercices » (pages 74 à 79) du rapport annuel 2014 du Groupe (le « Rapport Annuel 2014 »), daté du 27 mars 2015. Nous ne faisons pas rapport sur les sections « Autres éléments du résultat net » et la « Prévision de dividende » tels que repris en pages 78 et 79 dudit Rapport Annuel.

Bien que le Rapport Annuel 2014 du Groupe ne servira pas comme un document de référence sous le Règlement CE n° 809/2004 (« le Règlement sur les Prospectus »), la Prévision est préparée conformément aux dispositions de l'Annexe I point 13 du Règlement sur les Prospectus.

Responsabilités

Il est de la responsabilité du conseil d'administration de la Société de préparer la Prévision, conformément aux dispositions de l'Annexe I point 13 du Règlement sur les Prospectus.

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

Base de préparation de la Prévision

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées dans la section 'Perspectives d'EPRA earnings pour les trois prochains exercices' du Rapport Annuel 2014. Elle est basée sur les prévisions pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2015, 31 décembre 2016, et 31 décembre 2017. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe qui ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2014.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 « The Examination of Prospective Financial Information » et ISAE 3000 « Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information », tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci

sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe telles qu'elles ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers en date du 31 décembre 2014. Bien que l'établissement des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision soit de la responsabilité exclusive du conseil d'administration, nous avons examiné si aucun élément venant à notre connaissance n'indiquait que certaines hypothèses utilisées par le conseil d'administration et qui, à notre opinion, sont nécessaire à la bonne compréhension de la Prévision, n'étaient pas communiquées, ou que certaines hypothèses importantes prises nous paraissaient irréalistes.

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

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

Nos travaux ont été effectués en conformité avec les normes d'audit et autres normes ou pratiques telles que généralement admises en Belgique. Nos travaux ne peuvent donc pas être utilisés de manière fiable comme s'ils avaient été effectués en conformité avec les normes et pratiques généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions autres que la Belgique.

Opinion

À notre avis, sous réserve des remarques indiquées ci-dessus, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses établies par le conseil d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2014.

Cordialement

Le Commissaire

DELOITTE
Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par

Rik Neckebroeck

Befimmo en bourse

Action Befimmo

Chiffres clés de l'action

22.673.609

Nombre d'actions émises

3,45 €/action

Dividende brut

26,47%

Return sur cours

5,73%

Rendement brut sur cours

Axento



Chiffres clés de l'action	31.12.2014	31.12.2013
Nombre d'actions émises	22 673 609	22 062 701
Nombre d'actions non détenues par le groupe	22 138 280	21 534 086
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	21 570 715	19 923 168
Cours le plus haut (en €)	63,70	54,11
Cours le plus bas (en €)	49,14	47,30
Cours de clôture (en €)	60,21	50,45
Nombre d'actions traitées ¹	12 777 448	9 400 156
Volume moyen journalier ¹	50 108	36 016
Vélocité du flottant ¹	77%	61%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	89%	87%
Dividende brut (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut ²	5,73%	6,84%
Return sur cours ³	26,47%	10,70%

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

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

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

Évolution du cours de bourse

Depuis sa création, l'action Befimmo est cotée sur Euronext Brussels et elle est reprise dans l'indice BEL 20 depuis mars 2009.

Au cours de l'exercice 2014, l'action Befimmo s'est fortement appréciée. Elle a clôturé le 31 décembre 2014 à 60,21 € contre 50,45 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2014, de 3,45 € brut par action, elle a offert un return de 26,5% sur un an. Cette évolution est en ligne avec les tendances générales de marché, le secteur immobilier coté en Europe (EPRA NAREIT Europe) présente quant à lui un return de 25,7%⁴ sur l'année. Cette évolution reflète également la confiance des investisseurs dans le secteur et dans Befimmo, malgré une conjoncture économique morose.

Il est à noter que le nombre total d'actions émises de Befimmo est passé de 22.062.701 à 22.673.609 au cours de l'exercice, soit une augmentation de 2,8%, suite (i) à la

création de 186.853 actions dans le cadre de l'apport en nature du droit réel d'emphytéose sur l'immeuble « Rue aux Choux 35 » par AXA Belgium en novembre et (ii) à la création de 424.055 actions liée à la distribution de l'acompte sur dividende en actions en décembre.

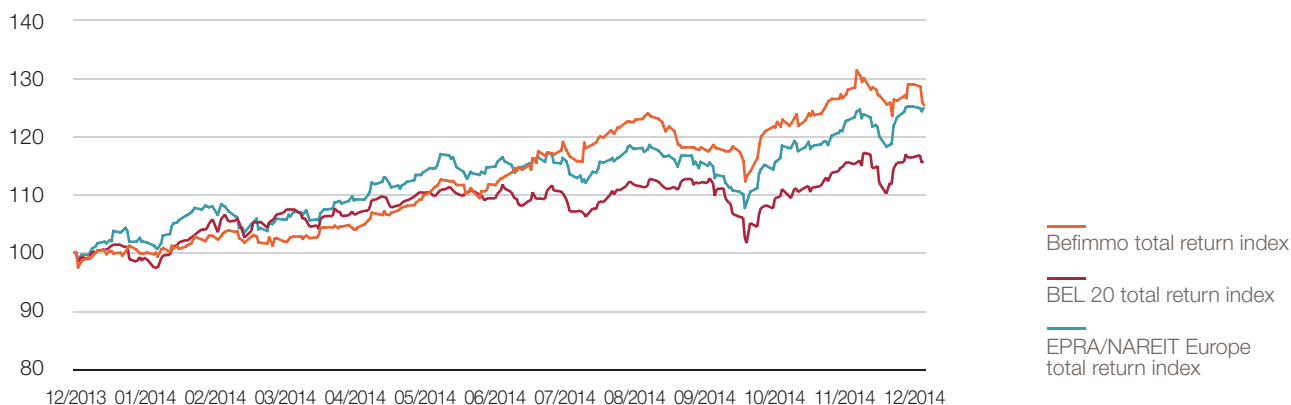
Au 31 décembre 2014 l'action Befimmo se négociait avec une prime de 11,50% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une liquidité en croissance, avec un volume moyen quotidien d'environ 50.108 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 77%.

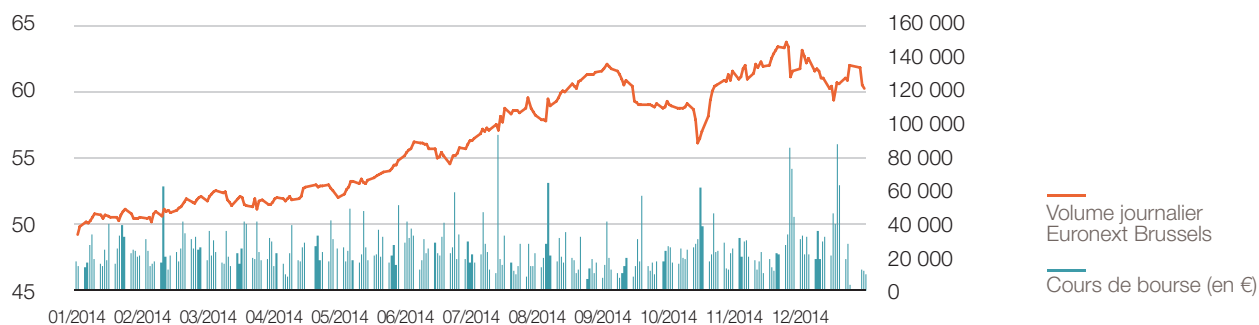
Sur 19 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un rendement total annualisé de 8,1%⁴.

Au 31 décembre 2014 la capitalisation boursière de Befimmo s'élève à 1.365.177.998 €.

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

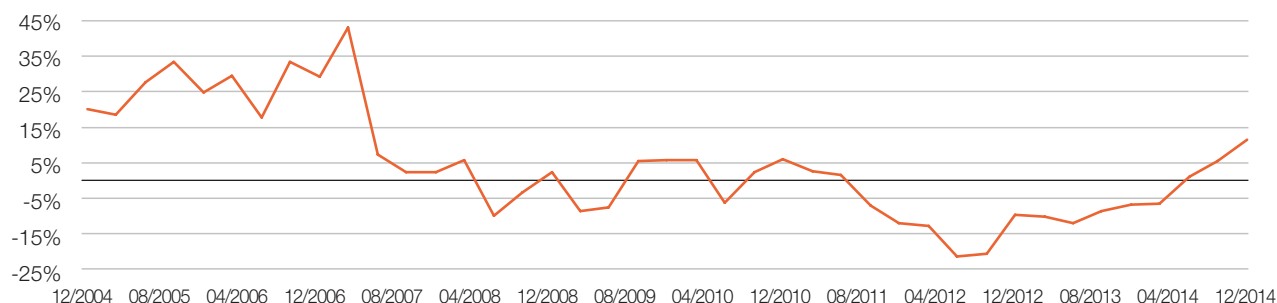


Cours de bourse et volumes (01.01.2014 au 31.12.2014)



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

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



Dividende de l'exercice 2014

Distribution de l'acompte sur dividende : 59% réinvesti en actions nouvelles

Une proportion de 59% de l'acompte sur dividende de l'exercice 2014 a été distribuée sous forme d'actions nouvelles (soit 424.055 nouvelles actions) au prix de 58,275 € par action, ce qui a conduit à une augmentation des fonds propres de la Société de 24,7 millions €.

Solde du dividende de l'exercice 2014

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 28 avril 2015 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2014, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 € brut par action.

Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende de 2,59 € brut par action non détenue par le groupe distribué en décembre 2014, portant comme prévu le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action.

Opérations sur actions propres

	Nombre d'actions émises	Nombre d'actions détenues par le groupe	Répartition des actions détenues par le groupe (par entité)				Pair comptable (en €) (arrondi)	Contre-valeur par action détenue par le groupe (en €)	Pourcentage dans le capital (sur base du nombre d'actions émises)
			Befimmo	Fedimmo	Meirfree	Vitalfree			
Situation au 31 décembre 2013	22 062 701	528 615	528 615	-	-	-	14,53	55,36	2,40%
Droit de retrait lié au changement de statut (SIR) - 13 novembre 2014		6 714	6 714				14,53	61,54	0,03%
Augmentation de capital du 27 novembre 2014 dans le cadre de l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35	186 853						14,53		
Augmentation de capital du 19 décembre 2014 dans le cadre du dividende optionnel	424 055						14,53		
Situation au 31 décembre 2014	22 673 609	535 329	535 329	-	-	-	14,53	55,44	2,36%

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 :

Actionnariat (au 10.02.2015)

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées) à la date de la déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire	(en %)
Befimmo SA	535 329	25.11.2014	2,4%
Ageas et sociétés liées	2 393 476	10.02.2015	10,6%
AXA Belgium SA	2 382 216	16.12.2014	10,5%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	16 698 458	10.02.2015	73,6%
Total	22 673 609		100%

Agenda de l'actionnaire

Calendrier de l'actionnaire 2015

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2014	le vendredi 27 mars 2015
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2014	le mardi 28 avril 2015
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2014 sur présentation du coupon n°28	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 6 mai 2015
- Date d'arrêt (Record date)	le jeudi 7 mai 2015
- Mise en paiement	à partir du vendredi 8 mai 2015
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2015	le mercredi 13 mai 2015 ¹
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2015	le vendredi 31 juillet 2015 ²
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2015	le jeudi 29 octobre 2015 ¹
Mise en paiement de l'acompte sur dividende de l'exercice 2015 sur présentation du coupon n°29	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 16 décembre 2015
- Date d'arrêt (Record date)	le jeudi 17 décembre 2015
- Mise en paiement	à partir du vendredi 18 décembre 2015
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2015	le jeudi 18 février 2016 ¹
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2015	le vendredi 25 mars 2016
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2015	le mardi 26 avril 2016
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2015 sur présentation du coupon n°30	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 4 mai 2016
- Date d'arrêt (Record date)	le jeudi 5 mai 2016
- Mise en paiement	à partir du vendredi 6 mai 2016

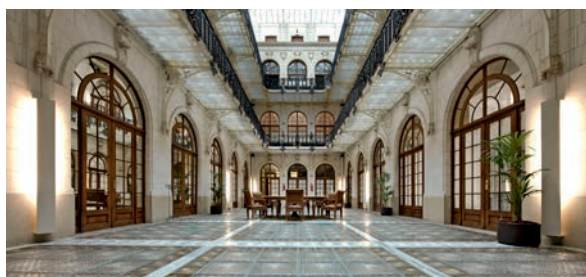
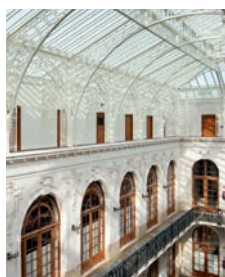


« Glossaire »

1. Publication après clôture de la bourse.
2. Publication avant ouverture de la bourse.

Meir

Au coeur d'Anvers



20.600

mètres carrés



98

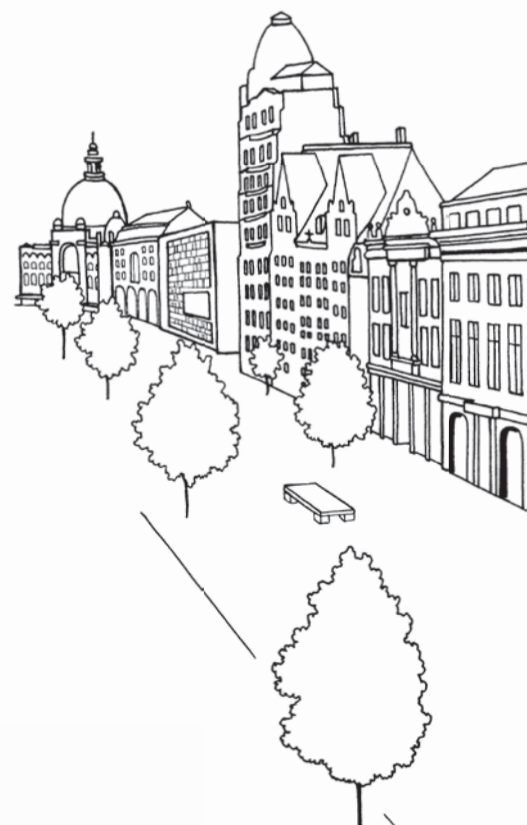


emplacements de parking
et 80 emplacements vélos

390/150



390 bureaux fixes et 150
espaces de travail flexibles



Situation	Meir 48 2000 Antwerpen
Architectes	Luc Fornoville (nouvelle partie de l'immeuble)
Surface	20.600 m ²
Loyer en cours	3,4 millions €
Durée initiale de bail	18/27
Locataire	BNP Paribas Fortis

**Immeuble situé
sur une des
principales rues
commerçantes de
Belgique**

**Façade d'un
ancien hôtel en
style Rococo**

**Bail de longue
durée**

Anvers



Responsabilité Sociétale

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

Table des matières

89	Évolution d'une politique « Environnementale » vers une politique « Responsabilité Sociétale »
90	Exercice de matérialité
92	Thématiques prioritaires
94	L'environnement
114	L'équipe
120	Les locataires
124	La gouvernance
128	Organisation interne
129	Informations générales
129	Informations supplémentaires
130	Rapport d'assurance limitée



G4-1

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

- > **Responsable dans notre stratégie** | Nous souhaitons être une référence et nous avons l'ambition de nous différencier en innovant et en intégrant la Responsabilité Sociétale dans notre stratégie globale afin de créer de la valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes.
- > **Responsable envers nos parties prenantes** | Nous initions de façon proactive des actions fédératrices dont les impacts sont mesurés et visent à répondre aux attentes de nos parties prenantes. Nous cherchons à atteindre l'équilibre entre les attentes de nos différentes parties prenantes et les enjeux auxquels nous sommes régulièrement confrontés.
- > **Responsable au-delà de nos activités propres** | Nous souhaitons aller au-delà de nos activités propres en sensibilisant et en inspirant au maximum l'ensemble de nos parties prenantes pour atteindre nos objectifs qualitatifs et quantitatifs.
- > **Responsable envers notre équipe** | Nous mettons tout en œuvre pour être un employeur responsable, soucieux du bien-être de son équipe, en respectant et développant les trois valeurs fondatrices de la Société : Professionnalisme, Engagement, Esprit d'équipe.
- > **Responsable dans notre communication** | Nous agissons en toute transparence dans une optique à long terme, en portant une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières. »

Benoît De Blicq | CEO

Évolution d'une politique « Environnementale » vers une politique « Responsabilité Sociétale »

G4-14

G4-18

G4-23

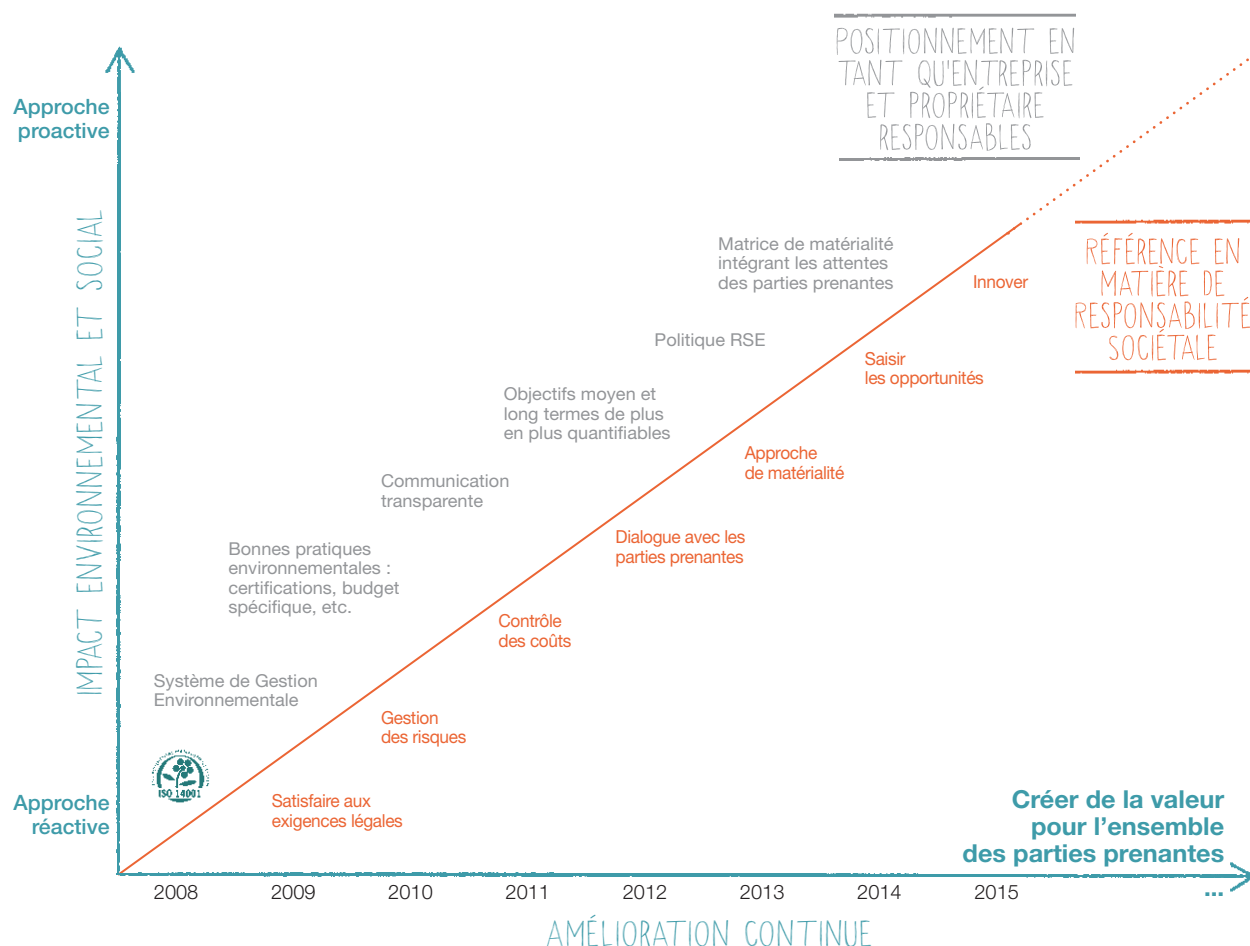
Befimmo a depuis 2008 progressivement évolué d'une politique Environnementale qualitative vers une politique de Responsabilité Sociétale à proprement parler. Convaincue qu'une démarche proactive mène, dans la durée, à un positionnement favorable en termes de réputation et à une meilleure rentabilité,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

Befimmo est consciente qu'une gouvernance efficace sur le long terme suppose une démarche engagée, en appliquant le principe de précaution, tournée vers l'anticipation de ses risques et la maîtrise de ses coûts. En effet, en identifiant les risques qui pourraient l'affecter (largement décrits dans le chapitre « Facteurs de risques »), Befimmo met en place les mesures nécessaires afin d'anticiper ces risques et de limiter leur impact potentiel. Elle s'engage à prendre en compte les

attentes de ses parties prenantes dans l'élaboration de sa stratégie et à instaurer avec eux un dialogue ouvert et une concertation constructive.

→ « Facteurs de risques »

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



Exercice de matérialité

G4-12

G4-18

G4-23

G4-24

G4-25

G4-26

G4-43

G4-45

Eu égard à sa capitalisation boursière (1,4 milliard €), à son appartenance à l'indice BEL 20, à son équipe, qui a connu une croissance importante les 10 dernières années, mais aussi à son portefeuille immobilier et son impact sur l'environnement, Befimmo se doit d'être une entreprise et un propriétaire responsables. Elle doit donc continuellement réfléchir à limiter ses impacts sur la société tout en permettant son développement économique et en améliorant son dialogue avec ses parties prenantes.

C'est ainsi que dans un processus d'amélioration continue de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo a réalisé une étude de matérialité et a initié un processus de dialogue continu avec l'ensemble de ses parties prenantes (employés, locataires, investisseurs, pouvoirs publics, fournisseurs, administrateurs, etc.).

Cette étude a été réalisée en collaboration avec le management, le Conseil d'administration et les responsables de départements concernés.

Elle se résume en 6 grandes étapes :

- > **définition des thèmes clés pour Befimmo** selon des standards reconnus, tels que l'ISO 26000, le GRI, etc. ;
- > **identification des parties prenantes** à interviewer en collaboration avec le management et les responsables des départements. Pour le choix des parties prenantes, étant donné qu'il s'agit d'une première matrice de matérialité, il a été décidé de dialoguer avec un panel assez large, tant interne qu'externe. Pour sélectionner les parties prenantes, Befimmo a tenu compte de tout acteur activement ou passivement concerné par une décision ou un projet de la Société, soit toutes les parties prenantes qui interviennent dans la chaîne de valeur de son portefeuille immobilier ;
→ « Identité et stratégie »
- > **consultation des parties prenantes identifiées** au travers de la réalisation d'une trentaine d'interviews, d'enquêtes, etc. (voir le tableau décrivant l'interaction avec les parties prenantes au cours de l'exercice 2014 publié sur le site internet de la Société) ;
- > **analyse des attentes des parties prenantes** (voir le tableau publié sur le site internet de la Société) ;

- > **hiérarchisation des thèmes**, réalisée en collaboration avec le management ; **G4-37**
- > **réalisation de la matrice de matérialité de Befimmo**, analysée et validée par le management ainsi que le Conseil d'administration.

Cette matrice de matérialité (illustrée ci-après) a permis à Befimmo (i) d'identifier et de hiérarchiser ses priorités environnementales, économiques et sociales en tenant compte des attentes de ses parties prenantes mais aussi (ii) d'affiner sa stratégie de Responsabilité Sociétale et (iii) d'agir avant tout sur des thématiques considérées comme prioritaires.

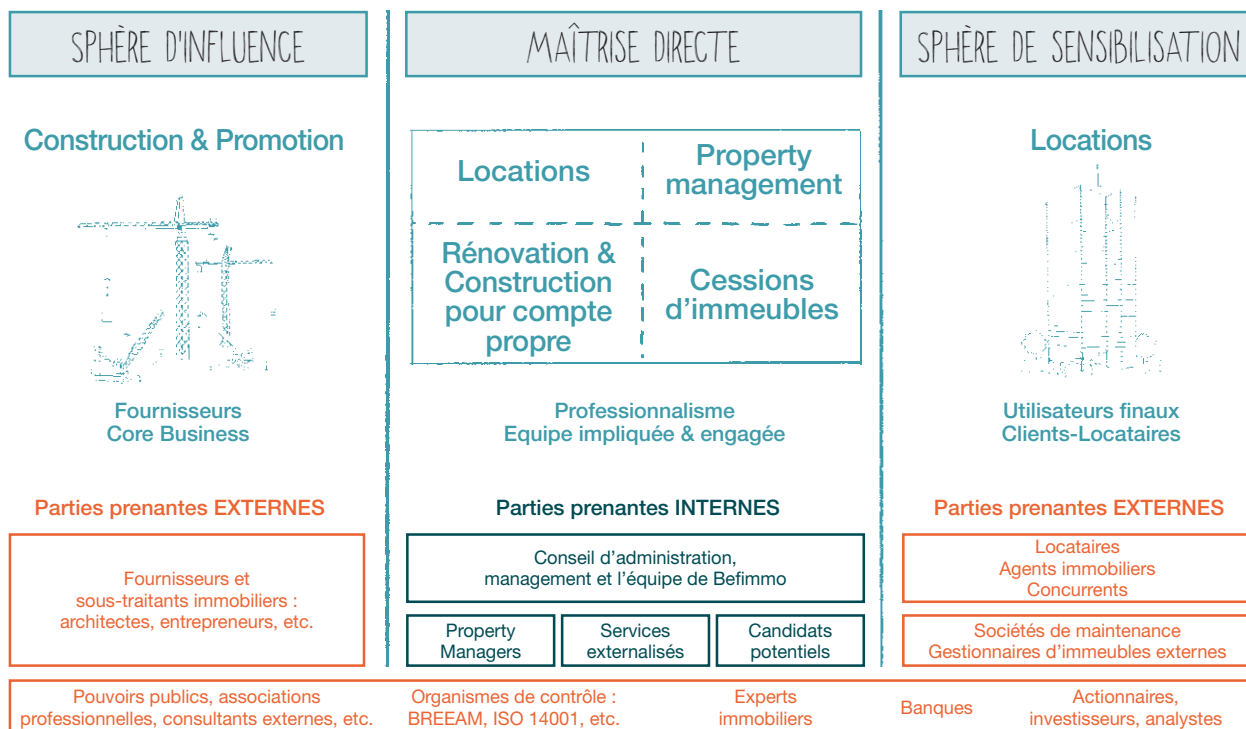
La matrice illustre deux niveaux d'importance : (i) en ordonnée, l'importance des thématiques pour les parties prenantes externes et internes et (ii) en abscisse, l'importance stratégique des thématiques pour le management et le Conseil d'administration de Befimmo. Dès lors, le cadre supérieur droit indique les thématiques considérées comme prioritaires à court terme tant par le management et les administrateurs de Befimmo que par les parties prenantes.

Les autres thématiques sont considérées comme moins prioritaires à court terme, mais ne seront pas délaissées pour autant : elles seront analysées et mises en action à moyen et/ou long termes.

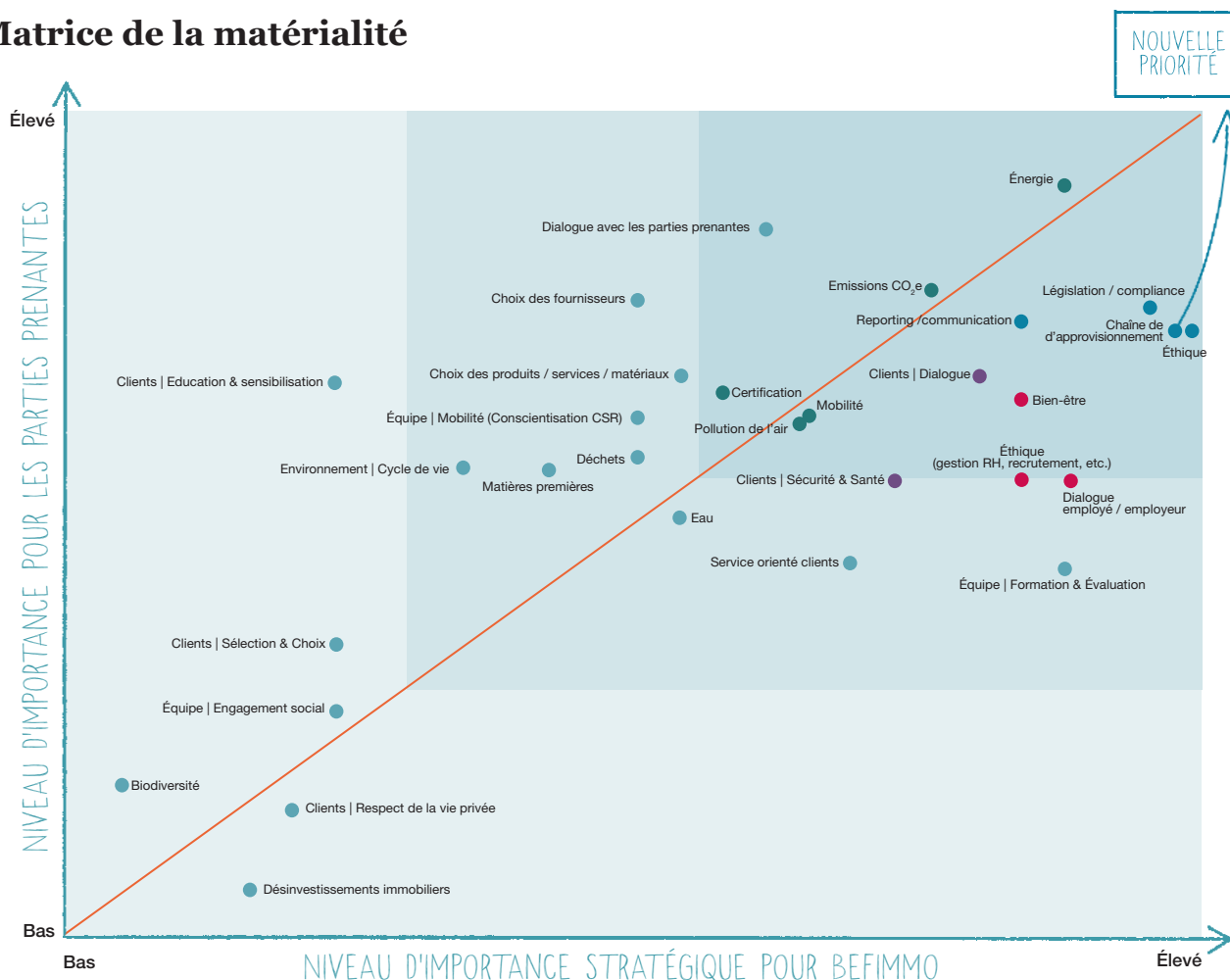
De plus, à la lecture des résultats 2014 d'enquêtes relatives à la RSE (tels que les questionnaires d'investisseurs GRESB, CDP ou encore l'analyse de Business & Society), Befimmo a identifié ses forces mais également ses faiblesses et a donc décidé de mettre tout en œuvre pour améliorer ces dernières. Le principal point d'amélioration identifié est l'enjeu de sa responsabilité sociétale lié à sa chaîne de valeur. Befimmo est consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur. Sa responsabilité va au-delà de son activité propre et elle se doit de sensibiliser et d'inspirer au maximum l'ensemble de ses parties prenantes, et tout spécialement ses fournisseurs, pour atteindre ses objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Dès lors, une nouvelle priorité, à savoir la chaîne d'approvisionnement, a été ajoutée dans la matrice de matérialité et est développée plus longuement dans ce chapitre, en page 127.

Nos parties prenantes



Matrice de la matérialité



Thématiques prioritaires

G4-19

G4-20

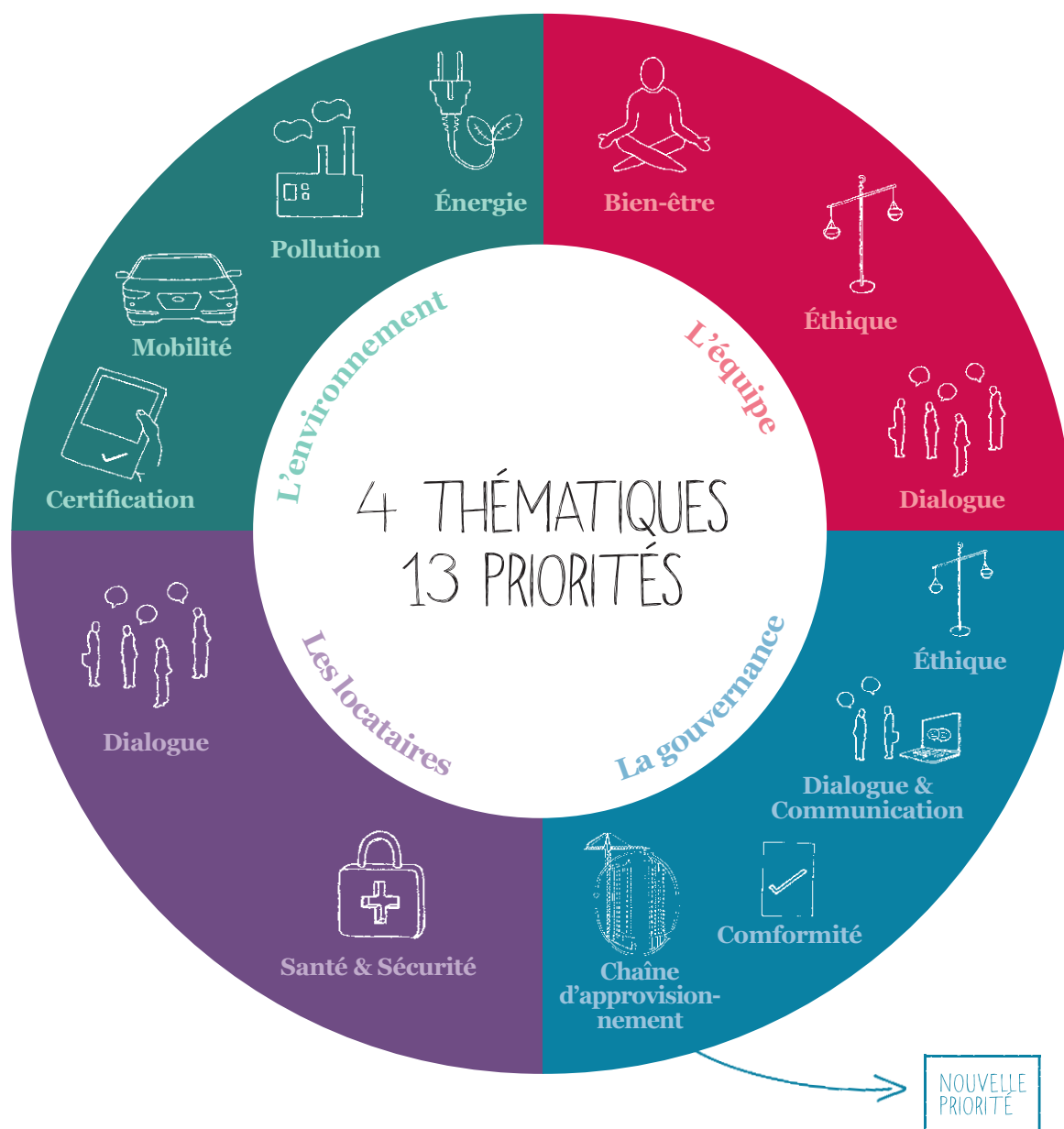
G4-21

C'est ainsi que Befimmo a identifié et hiérarchisé **13 priorités environnementales, économiques et sociales**, regroupées dans **4 grandes thématiques**.

La réponse à ces priorités se traduit par des engagements et des actions spécifiques et leurs impacts, des objectifs

qualitatifs et de plus en plus quantifiables et mesurables, décrits ci-après et également décrits largement dans le Programme Responsabilité Sociétale, préparé en collaboration avec le management et son équipe.

@ www.befimmo.be



Amélioration continue du positionnement de Befimmo en tant qu'entreprise et propriétaire responsables

G4-DMA

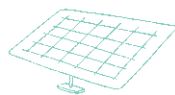
G4-35

L'environnement

PRIORITÉS: réduire les consommations énergétiques, la production des déchets, les émissions de CO₂e et améliorer de façon continue les différentes certifications

BREEAM®

- > **3.790 m²** de panneaux photovoltaïques d'ici fin 2015
- > **-5,3%** de gaz¹
- > **-6,1%** d'électricité¹
- > **Green Adviser:** Accentuer le contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain
- > **7 objectifs** quantitatifs (2015-2017)



L'équipe

PRIORITÉS: s'assurer du bien-être et de l'engagement de son équipe, la sensibiliser et développer ses compétences et sa formation

- > **33h/an** formation par collaborateur
- > **Valeurs:** Professionnalisme - Engagement - Esprit d'équipe
- > **NWOW:** Analyse globale de l'évolution du monde du travail
- > **Dialogue**



Les locataires

PRIORITÉS: sensibiliser les locataires, développer une approche orientée clients et améliorer le dialogue avec les occupants des immeubles

- > **140 locataires:** campagne de sensibilisation auprès de 140 locataires répartis dans 16 immeubles
- >> **-50%** déchets tout-venant
- >> **+36%:** volume de papier/carton recyclé
- > **Développement d'outils de communication et de sensibilisation:** (i) FMIS (2015), (ii) Convention de collaboration environnementale (2016) et (iii) BUG (2017)



La gouvernance

PRIORITÉS: communiquer en toute transparence, prévenir les risques, entretenir un dialogue continu avec l'ensemble des parties prenantes

- > **Gestion de la chaîne d'approvisionnement:** être responsable au-delà de ses activités propres

NEW

- > **Standardisation du reporting**



EPRA



Global Reporting Initiative

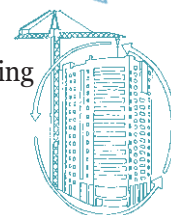
- > **Reconnaisances**



CDP



GRESB



L'environnement

G4-DMA

G4-35

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

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

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

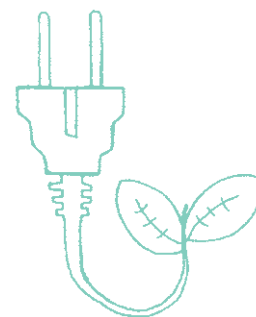
L'implémentation, le suivi ainsi que le contrôle des actions concrètes liées à l'environnement sont gérés principalement par la Cellule Technique Environnementale (CTE) qui en fait rapport directement à la Cellule Responsabilité Sociétale.

Principaux thèmes formulés par les parties prenantes



Énergie

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



Principales réalisations et objectifs

Gestion des données de consommations

L'ensemble des données et informations sont obtenues via
(i) les gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergies,
(ii) les sociétés de maintenance et (iii) le télémonitoring des consommations.

Le télémonitoring couvre aujourd'hui 96% des immeubles du portefeuille de Befimmo et une petite partie des immeubles du portefeuille de Fedimmo. Les données récoltées couvrent généralement la totalité des consommations (eau, gaz et électricité). Cette centralisation des données et l'accès en ligne en temps réel à ces dernières permet, d'une part, d'identifier à distance d'éventuelles anomalies de fonctionnement des installations techniques permettant de prendre immédiatement les actions correctives nécessaires et, d'autre part, d'évaluer la performance énergétique de chaque immeuble en pointant les futurs investissements prioritaires à envisager.

96%

Le télémonitoring couvre aujourd'hui 96% des immeubles du portefeuille de Befimmo et une petite partie des immeubles du portefeuille de Fedimmo

En ce qui concerne les données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle gère la totalité des consommations. Dans tous les autres cas, Befimmo invite ses locataires à lui confier un mandat lui permettant d'accéder directement aux consommations privatives via les gestionnaires de réseaux de distribution. Cette démarche systématique est désormais applicable pour chaque nouvelle location tant pour les consommations de gaz que d'électricité. Befimmo souhaite ainsi rapidement couvrir 100% des données de consommation (communes et privatives) de tous ses immeubles.

Les données de consommations obtenues des gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergie sont croisées et comparées avec les données provenant du télémonitoring.

→ Objectif

Poursuivre la mise en place de systèmes de consolidation et de contrôle des consommations énergétiques. Ce travail a été partiellement automatisé dans le courant de l'année 2014 et s'achèvera en 2015. L'objectif est de récolter, d'analyser et d'exploiter ces données de consommation sur base trimestrielle.

Axento



G4-EN31

Plan d'investissement pluriannuel

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

Afin d'atteindre cet objectif, Befimmo met en place un plan d'investissement pluriannuel visant à planifier et réaliser des travaux d'optimisation des performances durables des immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo) et non sujets à des rénovations lourdes.

En 2014, le budget consacré à ces travaux a été de 1,9 million €. Quant aux rénovations lourdes, une part du budget global de rénovation est allouée à l'optimisation durable de l'immeuble. Befimmo a réalisé, durant l'exercice 2014, des travaux d'investissement dans ses immeubles pour un montant global de 81,8 millions €.

Selon les projets, entre 6% et 8% de leurs coûts ont été spécifiquement consacrés à l'obtention de performances énergétiques optimales. Il s'agit, d'une part, de se conformer aux réglementations en vigueur et anticipées et, d'autre part, de répondre aux attentes des locataires, des investisseurs et des actionnaires.

→ « Perspectives et prévision de dividende »

→ Objectif

Befimmo entend poursuivre ces initiatives et souhaite maintenir un budget récurrent consacré à l'optimisation des installations techniques existantes en plus de l'investissement réservé aux nouvelles installations.

(en millions €)

Réalisé	Perspectives		
2014	2015	2016	2017
1,9	2,5	2,1	1,9

entre 6% et 8%

Selon les projets, entre 6% et 8% de leurs coûts ont été spécifiquement consacrés à l'obtention de performances énergétiques optimales



Green Adviser

Befimmo est consciente de l'importance de la vérification d'une bonne implémentation sur le terrain des investissements qu'elle consacre à la performance environnementale et énergétique de ses immeubles. En 2014, elle a engagé un Green Adviser qui s'assure, entre autres, du suivi des consommations énergétiques à travers le télémonitoring et de l'optimisation de celles-ci tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.

→ Objectif

Accentuer le contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques mis en place sur le terrain.

Schuman 3

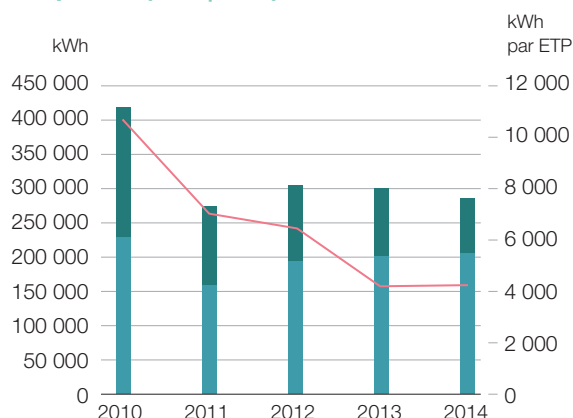


-5%

Objectif 2015: -5% de la consommation électrique

G4-EN3 G4-EN5

Consommations énergétiques de Befimmo corporate (kWh|ETP¹)



→ Objectif

L'objectif 2014, au niveau corporate, était d'optimiser et de réduire au maximum la consommation électrique de veille des équipements bureautiques (chargeurs, ordinateurs, imprimantes, photocopieuses, etc.).

Suite à divers imprévus techniques, l'objectif de réduire de 5% la consommation électrique des surfaces corporate d'ici fin 2014, n'a pu être atteint mais est reporté à fin 2015.

■ Dont gaz
 ■ Dont électricité (y compris l'autoproduction)
 — Consommations électriques par ETP¹

Reporting des consommations

Pour son reporting extra-financier, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo séparément. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut encore s'appliquer entièrement au portefeuille de Fedimmo. En effet, il est convenu dans les baux avec la Régie des Bâtiments que la majorité des travaux récurrents ainsi que la gestion opérationnelle lui incombent. De ce fait, Befimmo n'exerce qu'un contrôle limité sur ces activités. Néanmoins, à travers un dialogue et une concertation régulière avec la Régie des Bâtiments, des améliorations en termes de performances environnementales des immeubles sont progressivement apportées. La disponibilité des données de consommations énergétiques et de production de déchets sont moins facilement accessibles que ceux du portefeuille de Befimmo. Dès lors, aucun objectif quantitatif n'a encore été fixé sur le portefeuille de Fedimmo.

Quant au portefeuille de Befimmo, **7 objectifs quantitatifs**, dont 4 nouveaux, ont été fixés pour les prochaines années.

Dans la majorité des cas, les deux portefeuilles ont été subdivisés par pays et région ainsi que par classe d'âge des actifs. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 3 années de reporting (2012 à 2014), se trouvent en annexe de ce Rapport en pages 245 à 254.

Pour ce qui est de la manière d'analyser et d'interpréter l'ensemble des tableaux ci-après, il faut se reporter à la **Méthodologie** publiée ci-après en pages 112-113.

1. ETP : équivalent temps plein.

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

Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs

publiés par l'EPRA¹ dans son rapport « Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2^{ème} version - septembre 2014) ».



Vérification externe ²	EPRA Sustainability Performance Measures	GRI G4 (CRESD) indicator	Portefeuille	Données 2014	Page(s) RFA 2014
V	Elec-Abs	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	50,4 GWh 17,3 GWh	99 245 246
V	Elec-LfL	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	17,3 GWh 7,0 GWh	
V	DH&C-Abs	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	44,8 GWh 34,2 GWh	
V	DH&C-LfL	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	34,1 GWh 29,6 GWh	101 247
V	Fuels-Abs	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	0,2 GWh n.a.	
V	Fuels-LfL	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	n.a. n.a.	-
V	Energy-Int	CRE1	Befimmo Fedimmo	148 kWh/m ² 136 kWh/m ²	102 249
V	GHG-Dir-Abs	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	6 796 tonnes CO ₂ e 5 306 tonnes CO ₂ e	
V	GHG-Indir-Abs	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	537 tonnes CO ₂ e 236 tonnes CO ₂ e	
V	GHG-Dir-LfL	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	5 135 tonnes CO ₂ e 4 594 tonnes CO ₂ e	107 253 254
V	GHG-Indir-LfL	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	206 tonnes CO ₂ e 0 tonnes CO ₂ e	
V	GHG-Int	CRE3	Befimmo Fedimmo	13,3 kg CO ₂ e/m ² 16,3 kg CO ₂ e/m ²	
V	Water-Abs	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	172 540 m ³ 51 982 m ³	
V	Water-LfL	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	117 374 m ³ 38 222 m ³	103 250
V	Water-Int	CRE2	Befimmo Fedimmo	0,28 m ³ /m ² 0,21 m ³ /m ²	
V	Waste-Abs ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Recyclé : 1 470 tonnes [55%] Réutilisé : 125 tonnes [5%] Composté : 3 tonnes [0,3%] Incinéré : 1 060 tonnes [40%] Recyclé : 433 tonnes [31%] Réutilisé : 26 tonnes [2%] Incinéré : 424 tonnes [30%] Enfouissement/décharge : 532 tonnes [38%]	105 106 251 252
V	Waste-LfL ⁴	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Recyclé : 544 tonnes [52%] Composté : 3 tonnes [0,3%] Incinéré : 505 tonnes [48%] Recyclé : 12 tonnes [79%] Incinéré : 3 tonnes [21%]	
V	Cert-Tot	CRE8	Befimmo & Fedimmo	Breeam Design Excellent 5 immeubles Breeam Design Very Good 9 immeubles Breeam Design Good 2 immeubles Breeam In-Use (Asset) Good 32 immeubles Breeam In-Use (Asset) Pass 32 immeubles Breeam In-Use (Management) Very Good 1 immeuble Breeam In-Use (Management) Good 2 immeubles Breeam In-Use (Management) Pass 50 immeubles Breeam In-Use (Management) Acceptable 9 immeubles	110 111

1. EPRA : European Public Real Estate Association – www.epra.com.

2. Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Les données avec le symbole v ont fait l'objet d'un contrôle dans le cadre de cette mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve en page 130 de ce chapitre.

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

4. Déchets liés aux immeubles en exploitation.

Elec-Abs	Elec-LfL	G4-EN3	G4-EN4
G4-EN5	G4-EN6	G4-EN7	

Consommations indirectes d'énergie (GWh et kWh/m²)⁵

Les données absolues et spécifiques présentées dans les tableaux ci-après concernent les consommations électriques achetées via les réseaux de distribution (94% d'énergie verte⁶) et/ou autoproduites via les installations de panneaux photovoltaïques et de cogénérations. Cette autoproduction est intégrée dans les données spécifiques (kWh/m²).

L'objectif fixé début 2014 de réduction des consommations spécifiques communes d'électricité du portefeuille de Befimmo de -2,5% par an a été dépassé, passant de 42,6 kWh/m² à 40,0 kWh/m², soit une diminution de 6,1% sur l'exercice. Cette amélioration s'explique principalement par des mesures d'améliorations énergétiques et l'intégration dans le portefeuille d'un immeuble énergétiquement performant.

-6,1%

Diminution de 6,1% des consommations spécifiques communes d'électricité du portefeuille de Befimmo en 2014

Quant à l'objectif de réduction de la consommation spécifique privative d'électricité du portefeuille de Befimmo de -1%, celui-ci a été largement dépassé, la diminution s'élevant à -14,9% sur l'exercice. Cette dernière est principalement due au départ d'un locataire disposant d'un centre de traitement de données nécessitant des mesures de climatisation importantes et d'une exclusion des données de consommation privatives d'un centre de fitness avec piscine intérieure.

BEFIMMO		Unités	Périmètre	596 864 m²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Total	GWh	55,6 V
		dont privatifs	GWh	32,2 V
		dont communs	GWh	23,5 V
		dont autoproduction	MWh	85,4 V
		privatifs / m²	kWh/m²	59,0
		communs / m²	kWh/m²	42,6
	2014	Total	GWh	50,4 V
		dont privatifs	GWh	28,1 V
		dont communs	GWh	22,3 V
		dont autoproduction	MWh	134,8 V
		privatifs / m²	kWh/m²	50,2
		communs / m²	kWh/m²	40,0
Like-for-Like [LfL]	2013	Total (y compris autoproduction)	GWh	18,8
	2014	Total (y compris autoproduction)	GWh	17,3
	2013-2014	Total (y compris autoproduction)	%	73% -8%

FEDIMMO		Unités	Périmètre	326 751 m²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Total	GWh	18,3 V
		dont privatifs	GWh	9,5 V
		dont communs	GWh	8,7 V
		dont autoproduction	MWh	2 233,2 V
		privatifs / m²	kWh/m²	29,5 V
		communs / m²	kWh/m²	27,1
	2014	Total	GWh	17,3 V
		dont privatifs	GWh	8,8 V
		dont communs	GWh	8,5 V
		dont autoproduction	MWh	1 314,1 V
		privatifs / m²	kWh/m²	26,8
		communs / m²	kWh/m²	22,0
Like-for-Like [LfL]	2013	Total (y compris autoproduction)	GWh	8,6
	2014	Total (y compris autoproduction)	GWh	7,0
	2013-2014	Total (y compris autoproduction)	%	85% -18%

5. Les tableaux complets des consommations indirectes se trouvent en annexe de ce Rapport, en pages 245 et 246.

6. Energie verte : énergie produite à partir de sources d'énergies renouvelables.

→ Objectifs

Befimmo poursuit son engagement à réduire les consommations énergétiques de ses immeubles. La priorité est donnée à la réduction des consommations communes bien que des démarches visant à réduire les consommations privatives sont également systématiquement envisagées lors de travaux de rénovation et/ou lors de renégociations commerciales. Les objectifs fixés sont :

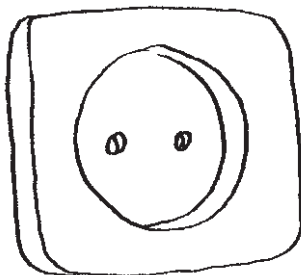
1. Réduire les consommations spécifiques (kWh/m²) communes d'électricité du portefeuille de Befimmo de -2,5% par an pendant 3 ans, soit un total de -7,5% d'ici fin 2016.
2. Parallèlement, Befimmo poursuit son objectif ambiteux de réduire les consommations électriques spécifiques (kWh/m²) privatives de -1% par an pendant 3 ans, soit -3,0% d'ici fin 2016. C'est notamment grâce à la mise en place d'une convention de collaboration environnementale et à une sensibilisation active de ses locataires que Befimmo souhaite relever ce nouveau défi.

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

Plan 2013-2016

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

3. **Nouvel objectif** : réduire les consommations communes d'électricité du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [LfL], de -1% sur la période 2014-2015.



-5,3%

Une diminution de 5,3% des consommations spécifiques normalisées de gaz/mazout du portefeuille de Befimmo en 2014

DH&C-Abs

DH&C-LfL

Fuels-Abs

G4-EN3

G4-EN4

G4-EN5

Consommations directes d'énergie (GWh et kWh/m²)¹

Les données absolues et spécifiques présentées dans les tableaux ci-après concernent les consommations de gaz naturel brutes et normalisées de l'ensemble des surfaces chauffées des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo. Ces données sont complétées par les données de consommation de mazout. Ces consommations de mazout sont liées (i) à l'utilisation exceptionnelle de groupes de secours dans le portefeuille de Befimmo et (ii) au chauffage de deux immeubles du portefeuille de Fedimmo fonctionnant encore au mazout.

Les données de consommations liées au chauffage sont normalisées en fonction de l'influence de la température extérieure via la méthode des degrés jours 16,5/16,5. Cette dernière permet de comparer entre elles les consommations relatives à des immeubles de différents endroits et à diverses périodes d'une même année ou d'années différentes. Les degrés jours pour la Belgique sont ceux calculés à l'observatoire d'Uccle.

L'immeuble Axento situé au Luxembourg, construit en 2009, est chauffé via un réseau de chaleur².

L'objectif fixé début 2014 de réduction des consommations³ directes spécifiques normalisées d'énergie du portefeuille de Befimmo de -3% par an a été dépassé, passant de 74,1 kWh/m² à 70,2 kWh/m², soit une diminution de 5,3% sur l'exercice. Par contre, à périmètre constant, la consommation directe d'énergie a légèrement augmenté. En effet, la météo plus clémente de 2014 a dégradé le bon rendement saisonnier des installations de chauffage. En vue d'améliorer sa performance, Befimmo s'est fixé un nouvel objectif à périmètre constant.

1. Les tableaux complets des consommations directes d'énergie se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 247.

2. Le tableau des données de consommations de l'Axento se trouve en annexe de ce Rapport, en page 248.

3. L'immeuble Axento, qui est chauffé par un réseau de chaleur, est exclu dans le calcul des données spécifiques.

BEFIMMO			Unités	Périmètre	596 864 m²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Total brut	GWh		46,1 v
		Normalisée degré/jour	GWh	98%	40,3
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	74%	74,1
	2014	Total brut	GWh		37,0 v
		Normalisée degré/jour	GWh	100%	44,8
		dont mazout	GWh		0,2
Like-for-Like [LfL]	2013	Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	82%	70,2
	2014	Normalisée degré/jour	GWh		33,8
	2013-2014	Normalisée degré/jour	GWh		34,1
			%	75%	1%

FEDIMMO			Unités	Périmètre	326 751 m²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Total brut	GWh		35,5 v
		Normalisée degré/jour	GWh	87%	31,0
		dont mazout	GWh		1,1
	2014	Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	87%	110,0
		Total brut	GWh		28,2 v
		Normalisée degré/jour	GWh	97%	34,2
Like-for-Like [LfL]	2013	Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	85%	105,0
	2014	Normalisée degré/jour	GWh		30,0
	2013-2014	Normalisée degré/jour	GWh		29,6
			%	74%	-1%

→ Objectifs

Befimmo poursuit son engagement à réduire les consommations énergétiques de ses immeubles en maintenant son objectif fixé début 2014 ainsi qu'en se fixant un nouvel objectif important de diminution des consommations à périmètre constant [LfL].

1. Réduire les consommations spécifiques (kWh/m²) de gaz du portefeuille Befimmo de -3% par an pendant 3 ans, soit -9,0% d'ici fin 2016.

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

Plan 2013-2016

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

2. Nouvel objectif : réduire les consommations de gaz du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [LfL], de -1% sur la période 2014-2015.

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

Consommations totales d'énergie (GWh)¹

Les données absolues et spécifiques (non normalisées²) présentées dans les tableaux ci-après concernent le total des énergies achetées et/ou produites destinées à l'usage

des parties privatives et communes des bâtiments des portefeuilles Befimmo et Fedimmo.

BEFIMMO		Unités	596 864 m ²
Absolute measures [Abs]	2012	GWh	89,0
	2013	GWh	101,7
	2014	GWh	87,6
Intensity [Int]	2012	kWh/m ²	192 ✓
	2013	kWh/m ²	186 ✓
	2014	kWh/m ²	148 ✓

FEDIMMO		Unités	326 751 m ²
Absolute measures [Abs]	2012	GWh	44,1
	2013	GWh	55,0
	2014	GWh	45,6
Intensity [Int]	2012	kWh/m ²	172 ✓
	2013	kWh/m ²	183 ✓
	2014	kWh/m ²	136 ✓

G4-EN6

Économies financières dues aux économies d'énergie réalisées

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

chée des installations techniques (Green Adviser, télémonitoring, etc.) du portefeuille sur les exercices 2013 et 2014. Ces économies financières sont calculées sur base du coût moyen par kWh selon le contrat de fourniture d'énergie³.

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

BEFIMMO		Périmètre	Energie (kWh)	Economies financières (€)
		Économie totale	1 992 118	163 249 €
Like-for-Like [Lfl.]	dont réduction électricité des communs	63%	979 952 ✓	105 835 € ✓
-	dont autoproduction	n.a.	85 388	9 222 €
2012-2013	[panneaux photovoltaïques et congénérations]			
	dont réduction de gaz	74%	926 778 ✓	48 192 € ✓
		Économie totale	1 443 042	168 281 €
Like-for-Like [Lfl.]	dont réduction électricité des communs	73%	1 530 235 ✓	165 265 € ✓
-	dont autoproduction	n.a.	134 821	14 561 €
2013-2014	[panneaux photovoltaïques et congénérations]			
	dont réduction de gaz	75%	-222 014 ✓	-11 545 € ✓

1. Les tableaux complets des consommations totales d'énergie se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 249.

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

3. Les prix moyens pour calculer les économies financières reviennent, pour les années 2012 à 2014, respectivement à 108 €/MWh (TVAC) ✓ pour l'électricité et à 52 €/MWh (TVAC) ✓ pour le gaz. Le coût du transport est inclus dans ces prix. À noter que le calcul des économies financières réalisées en 2013 a été revu sur base de ces nouvelles informations et que la production d'énergie liée à l'autoproduction a été intégrée dans ces économies.

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

Consommations d'eau (m³ et m³/m²)⁴

Les données absolues et spécifiques des immeubles de Befimmo et Fedimmo présentées dans les tableaux ci-après concernent la consommation d'eau de ville provenant du

réseau de distribution, de systèmes de récupération d'eau (citerne d'eau de pluie, récupération des eaux grises) et de captage d'eaux souterraines.

BEFIMMO		Périmètre		596 864 m²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Total (m³)	92%	113 890 V
		m³/m²	86%	0,26 V
	2013	Total (m³)	88%	174 304 V
		m³/m²	76%	0,28 V
	2014	Total (m³)	98%	172 540 V
		dont eaux hors réseau		522 V
Like-for-Like [LfL]	2013	Total (m³)		119 214 V
		m³/m²	83%	0,28 V
	2014	Total (m³)		117 374 V
	2013-2014	Total (%)	73%	-1,5%

FEDIMMO		Périmètre		326 751 m²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Total (m³)	22%	13 769
		m³/m²	22%	0,19
	2013	Total (m³)	66%	53 792
		m³/m²	66%	0,24
	2014	Total (m³)	74%	51 982 V
		m³/m²	63%	0,21
Like-for-Like [LfL]	2013	Total (m³)		45 341 V
	2014	Total (m³)		38 222 V
	2013-2014	Total (%)	46%	-15,7%

→ Objectif

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

En 2015, deux projets de captage d'eau souterraine verront le jour dans le portefeuille de Befimmo.

4. Les tableaux complets des consommations d'eau se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 250.

Pollution

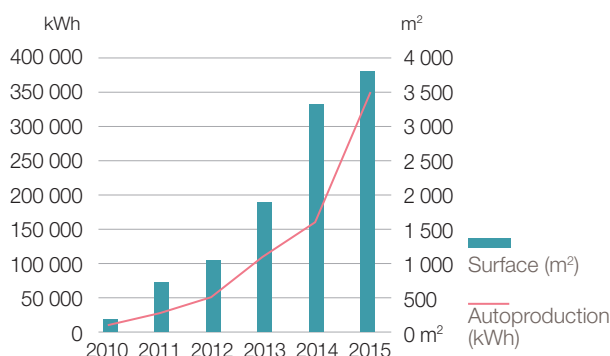
Émissions de gaz à effet de serre (en équivalent carbone)
et gestion des déchets.



Principales réalisations et objectifs

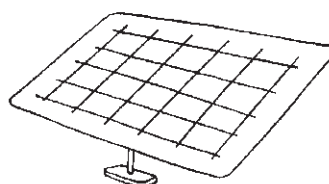
G4-EN3

Autoproduction d'énergie renouvelable (kWh/m²)



Panneaux photovoltaïques (m²)

La couverture totale actuelle en panneaux photovoltaïques pour les portefeuilles de Befimmo et Fedimmo s'élève à 3.310 m² installés contre 1.895 m² fin 2013. L'objectif fixé de 15% de surfaces supplémentaires par an est largement dépassé.



→ Objectif

Compte tenu des projets de rénovation et de construction en cours et à venir, la surface totale des panneaux photovoltaïques sera encore augmentée. La couverture totale devrait passer de 3.310 m² fin 2014 à 3.790 m² fin 2015, soit une croissance de 15% supplémentaires.

Cogénérations

Le placement de la cogénération au View Building a été finalisé fin 2014 et sera mis en service début 2015. Une étude de faisabilité pour le placement d'une cogénération dans l'immeuble Brederode 9 a été réalisée et le placement de celle-ci devrait avoir lieu lors des travaux de rénovation prévus courant 2015.

→ Objectif

De nouvelles études de faisabilité seront réalisées courant de cette année 2015 à travers tout le portefeuille y compris celui de Fedimmo.

→ Objectif

Nouvel objectif : pour la première fois, Befimmo s'est fixé un objectif quantitatif d'autoproduction d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques et cogénérations) qui consiste à couvrir 5% des besoins en électricité, à périmètre constant [LfL], des surfaces communes du portefeuille Befimmo d'ici fin 2017, par rapport à la période de référence 2014.

Reporting

G4-EN23

Waste-Abs

Waste-LfL

Total des déchets par type (tonnes)¹

Les données présentées dans les tableaux ci-après concernent les quantités de déchets dangereux² et non dangereux, toutes catégories confondues (papier-carton, plastique, verre, bois, terre, béton, briquillons, métaux et autres déchets mélangés).

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

Befimmo, en collaboration avec un partenaire externe, a lancé en 2014, une campagne de sensibilisation auprès des locataires et de leurs sociétés de nettoyage respectives, etc. en vue de diminuer la quantité totale des déchets tout-venant (= déchets ménagers) et ainsi d'améliorer le taux de recyclage. C'est ainsi que courant 2014, ± 140 locataires d'un total de 16 immeubles ont été sensibilisés, ce qui a conduit à une diminution de plus de 50% de la classe tout-venant par rapport à 2012, pour une augmentation du volume du papier/carton de l'ordre de 36%.

-50%

Une diminution de plus de 50%
des déchets tout-venant pour une
augmentation du volume du papier/
carton de l'ordre de 36%

BEFIMMO		Périmètre		596 864 m ²
Absolute mesures [Abs]	Déchets liés aux travaux	2013	100%	5 505
		Total		715
		2014	100%	710
	Déchets liés aux immeubles en exploitation	non dangereux		5
		Total		1 966
		2013	76%	1 943
	Total	dangereux		0
		Total		7 471
		2014	91%	2 658
	Like-for-Like [LfL]	2013	Total	1 266 ✓
		2014	Total	1 305 ✓
		2013-2014	Total (%)	3% ✓

FEDIMMO		Périmètre		326 751 m ²
Absolute mesures [Abs]	Déchets liés aux travaux	2013	100%	590
		Total		755
		2014	100%	729
	Déchets liés aux immeubles en exploitation	non dangereux		26
		Total		660
		2013	13%	660
	Total	dangereux		n.a.
		Total		609
		2014	42%	1 415
	Like-for-Like [LfL]	2013	Total	11 ✓
		2014	Total	15 ✓
		2013-2014	Total (%)	37% ✓

1. Les tableaux complets des déchets par type se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 251.

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

G4-EN23

Traitement des déchets¹ (tonnes et %)

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

BEFIMMO				596 864 m ²	%
Absolute measures [Abs]	Déchets liés aux travaux et aux immeubles en exploitation	2014	recyclé	1 470	55%
			réutilisé	125	5%
			composté	3	0%
			incinéré	1 060	40%
			enfouissement / décharge	n.a.	n.a.
			Total	2 658	100%
Like-for-Like [Lfl]	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2013	recyclé	565	56%
			composté	4	1%
			incinéré	438	43%
			Total	1 007	100%
		2014	recyclé	544	52%
			composté	3	0%
			incinéré	505	48%
			Total	1 052	100%
		2013-2014	recyclé	-4%	
			composté	-22%	
			incinéré	15%	

FEDIMMO				326 751 m ²	%
Absolute measures [Abs]	Déchets liés aux travaux et aux immeubles en exploitation	2014	recyclé	433	31%
			réutilisé	26	2%
			composté	n.a.	n.a.
			incinéré	424	30%
			enfouissement / décharge	532	38%
			Total	1 415	100%
Like-for-Like [Lfl]	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2013	recyclé	9	77%
			composté	0	0%
			incinéré	3	23%
			Total	11	100%
		2014	recyclé	12	79%
			composté	0	0%
			incinéré	3	21%
			Total	15	100%
		2013-2014	recyclé	39%	
			composté	n.a.	
			incinéré	27%	

Ocean House



1. Les tableaux complets des traitements des déchets se trouvent en annexe de ce Rapport, en page 252.

CRESS-CRE3	GHG-Dir-Abs	GHG-Dir-LfL		
GHG-Int	GHG-Indir-Abs	GHG-Indir-LfL		
G4-EN15	G4-EN16	G4-EN17	G4-EN18	G4-EN19

Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'énergie (tonnes CO₂e)²

Les données présentées dans les tableaux ci-après concernent les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des bâtiments de Befimmo et Fedimmo (électricité, gaz et mazout).

Les importantes diminutions d'émissions de CO₂e liées aux énergies directes et indirectes constatées dans le calcul à périmètre constant [LfL] du portefeuille Befimmo, s'expliquent notamment par (i) les mesures d'économies énergétiques réalisées au cours de l'exercice 2014, (ii) une augmentation de la fourniture en énergie verte, liée aux contrats privatifs

d'électricité des locataires, et (iii) une gestion rapprochée des installations techniques (Green Adviser, télémonitoring, etc.).

Toutefois, l'augmentation du facteur d'émissions CO₂e lié à l'électricité non verte entre 2013 et 2014³, amoindrit la diminution d'émissions de CO₂e liées aux énergies indirectes.

Les périmètres de reporting y compris les périmètres constants correspondent aux périmètres spécifiques calculés précédemment pour chaque énergie séparément. Les facteurs⁴ d'émissions de CO₂e sont fonction du type d'énergie et du mix énergétique de la région. Les émissions de CO₂e liées aux transports et fournitures Befimmo corporate sont mentionnées séparément.

BEFIMMO		Périmètre	596 864 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Total	10 044
		kg CO ₂ e/m ²	18,9
		dont émissions d'électricité du portefeuille	537
		dont émissions d'électricité corporate	0
		Sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	537
	2014	dont émissions de gaz du portefeuille	6 755
		dont émissions de gaz corporate	15
		dont émissions de mazout	41
		Sous-total émissions liées à l'énergie directe	6 796
		Total	7 332
Like-for-Like [LfL]	2013	kg CO ₂ e/m ²	13,3
		émissions liées à l'énergie directe	7 002 ✓
		émissions liées à l'énergie indirecte	1 353 ✓
		Total	8 355 ✓
	2014	émissions liées à l'énergie directe	5 135 ✓
		émissions liées à l'énergie indirecte	206 ✓
		Total	5 341 ✓
	2013-2014	émissions liées à l'énergie directe	-27% ✓
		émissions liées à l'énergie indirecte	-85% ✓
		Total (%)	75% ✓

FEDIMMO		Périmètre	326 751 m²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Total	6 967
		kg CO ₂ e/m²	41,4
		dont émissions d'électricité du portefeuille	236
		Sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	236
		dont émissions de gaz du portefeuille	5 306
	2014	dont émissions de mazout	0
		Sous-total émissions liées à l'énergie directe	5 306
		Total	5 542
		kg CO ₂ e/m²	16,3
		Like-for-Like [LfL]	2013
émissions liées à l'énergie indirecte	0 ✓		
Total	6 474 ✓		
2014	émissions liées à l'énergie directe		4 594 ✓
	émissions liées à l'énergie indirecte		0 ✓
	Total		4 594 ✓
2013-2014	émissions liées à l'énergie directe		-29% ✓
	émissions liées à l'énergie indirecte	n.a. ✓	
		Total (%)	74% -29%

2. Les tableaux complets des émissions de gaz à effet de serre (GES) se trouvent en annexe de ce Rapport, en pages 253 et 254.

3. Augmentation de 153 g CO₂e/kWh (2013) à 181 g CO₂e/kWh (2014).

4. Le tableau complet des facteurs d'émissions CO₂e se trouve dans la Méthodologie en pages 112 et 113.

G4-EN17

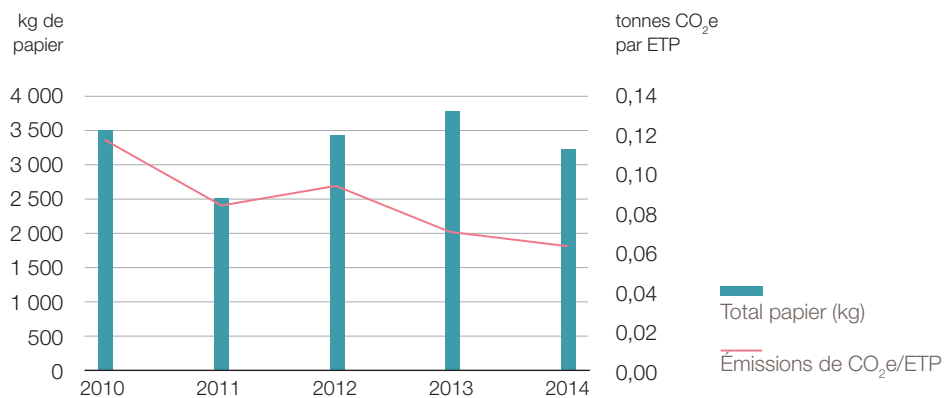
Émissions CO₂e liées à l'utilisation de papier Befimmo corporate (tonnes CO₂e)

Depuis quelques années, Befimmo sensibilise son équipe à la bonne gestion des déchets (corporate) à travers diverses actions concrètes en ce compris la diminution de consommation de papier par collaborateur. Cette utilisation moyenne de papier était de 53 kg/collaborateur en 2013 et est descendue à 48 kg en 2014, soit une diminution de 9,4%¹.



-9,4%

**Une diminution de 9,4% de
la consommation moyenne
de papier par personne**



Eagle Building



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

Mobilité

Accessibilité des bâtiments et politique de déplacements professionnels et privés.



Principales réalisations et objectifs

G4-EN15

G4-EN30

GHG-Dir-Abs

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

Befimmo a réduit le taux d'émissions moyen (CO₂e/km) de sa flotte de 2,4% en 2014 par rapport à 2013. Cette diminution est la conséquence de l'application de la car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés lors de l'exercice écoulé.

Dans le graphe ci-après, les émissions de CO₂e liées aux consommations de carburant des véhicules corporate incluent les émissions en amont nécessaires à la fabrication et au transport de ce carburant².

-2,4%

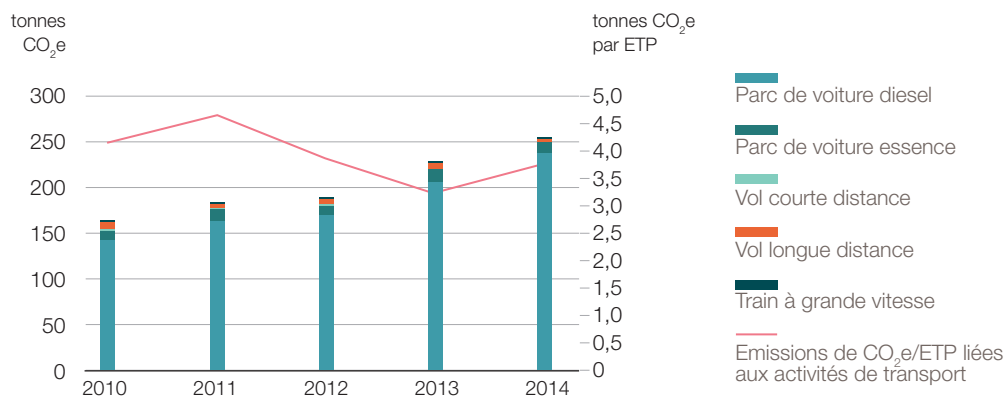
Une diminution de 2,4% d'émissions de CO₂e en moyenne pour la flotte de Befimmo en 2014

Véhicule électrique

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

→ Objectif

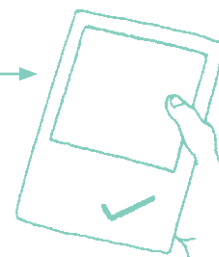
Befimmo entend poursuivre sa politique de sensibilisation de l'équipe. Elle souhaite mettre au point un plan de mobilité pour encourager la mobilité durable (encourager à pratiquer le covoiturage, à utiliser les transports en commun, ou pour les plus sportifs, le vélo, etc.).



2. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions liés aux moyens de transport se trouve dans la Méthodologie en pages 112 et 113.

Certification

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



Principales réalisations et objectifs

G4-PR3

Système de Gestion Environnementale, certifié ISO 14001

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



Fin 2013, après une période de trois ans, le Système de Gestion Environnementale (SGE) a fait l'objet d'un audit de mise à jour de la certification. Ce dernier a confirmé l'application, dans les processus et activités auditées, des dispositions répondant aux exigences de la norme ISO 14001.

→ Objectif

Courant 2015, Befimmo va s'attacher en priorité à développer, simplifier et améliorer son Système de Gestion Environnementale certifié ISO 14001 avec une vision élargie à l'ISO 9001.

G4-PR3

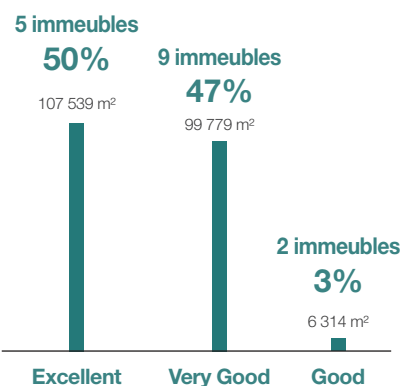
Cert-Tot

CRESS-CRE8

BREEAM Design et Post-Construction

Le graphe ci-après illustre les certifications Breeam Design obtenues pour des immeubles en rénovation et ou en construction des portefeuilles Befimmo et Fedimmo. L'ensemble de ces projets représente 16 immeubles¹ pour une superficie totale de 213.632 m².

? « BREEAM Design »



1. Y compris les projets WTC IV et Quatuor.

G4-PR3

Cert-Tot

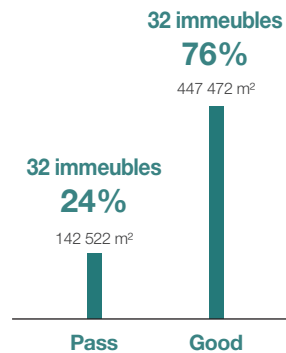
CRESS-CRE8

BREEAM In-Use

BREEAM In-Use Asset (# d'actifs)

Le graphe ci-après illustre les certifications BREEAM In-Use (Asset) obtenues pour des immeubles en exploitation des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo². L'ensemble représente 64 immeubles pour une superficie totale de 589.994 m².

? « BREEAM In-Use Asset »



Objectif

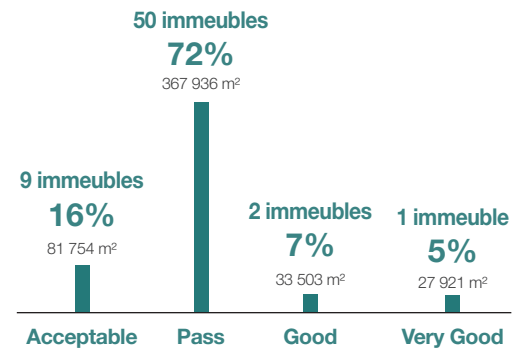
Befimmo poursuivra ce parcours d'amélioration du score (Pass vers Good) de son portefeuille pour le finaliser fin 2016. Pour des raisons stratégiques, le score (Pass) de 5 immeubles ne sera pas relevé.

Le score des immeubles rénovés est revu le cas échéant au cas par cas après achèvement des travaux. L'exécution des mesures d'amélioration du score BREEAM In-Use (Asset) des 18 immeubles du parc Ikaros sera réalisée courant 2015.

BREEAM In-Use Management (# d'actifs)

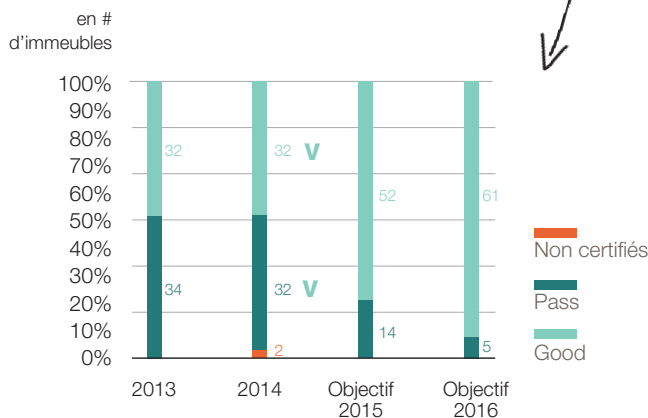
Le graphe ci-après illustre les certifications BREEAM In-Use (Management) obtenues pour des immeubles en exploitation des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo³. L'ensemble représente 62 immeubles pour une superficie totale de 511.114 m².

? « BREEAM In-Use Management »



Objectif

Befimmo évaluera en 2015, à travers une étude spécifique sur deux immeubles, la valeur ajoutée de l'amélioration du score BREEAM In-Use (Management) de son portefeuille. Le cas échéant, de nouveaux objectifs seront mis en place.



Media



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

Méthodologie G4-22

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

La méthodologie de reporting utilisée en 2014 n'a pas fondamentalement changé par rapport à 2013, à l'exception de toutes les mesures mises en œuvre pour se conformer à la nouvelle version¹ Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA.

Remarques générales

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la parution du dernier Rapport Financier Annuel ont été, après vérification, intégrées aux données déjà publiées. Ceci pourrait expliquer des éventuelles différences avec les publications précédentes.

D'autres adaptations mineures ont également été apportées aux données dans un souci d'amélioration de la qualité et l'exactitude des données consolidées du reporting extra-financier à savoir notamment :

- > la mise à jour des surfaces GLA (Global Lettable Area) suite à d'éventuels remesurages d'immeubles ;
- > la vérification et la mise à jour des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO₂e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion 2013 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 ;
- > l'intégration des données liées à l'autoproduction d'énergie (électricité) dans les données relatives aux consommations électriques absolues et spécifiques des communs.

Interprétation des données des tableaux du reporting environnemental

Dans la majorité des cas, les informations disponibles ont été traitées distinctement pour les portefeuilles de Befimmo et Fedimmo. Ces deux entités ont également été subdivisées par pays, région et âge des immeubles, exprimés en pourcentage dans les tableaux ci-dessous.

Répartition géographique²

Portefeuille de Befimmo			
	2012	2013	2014
GLA Total (m²)	518 387	606 346	596 864
Bruxelles	66%	61%	62%
Flandre	28%	34%	34%
Wallonie	3%	3%	2%
Luxembourg	3%	2%	2%

Portefeuille de Fedimmo			
	2012	2013	2014
GLA Total (m²)	332 662	332 663	326 751
Bruxelles	33%	33%	34%
Flandre	42%	42%	43%
Wallonie	24%	24%	23%

Répartition par classe d'âge

La segmentation par âge est réalisée pour la première fois sur base des surfaces au 31 décembre 2014. 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.

Périmètre de reporting

Le périmètre de reporting est exprimé en pourcentage et est établi sur base du rapport entre la surface concernée par les données obtenues et la surface totale du portefeuille pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition. Pour l'information détaillée sur l'exercice 2014, il faut se référer au Périmètre de reporting et modifications depuis le 1^{er} janvier 2014, en page 129.

Les surfaces mentionnées au-dessus de chaque tableau correspondent aux surfaces au 31 décembre 2014.

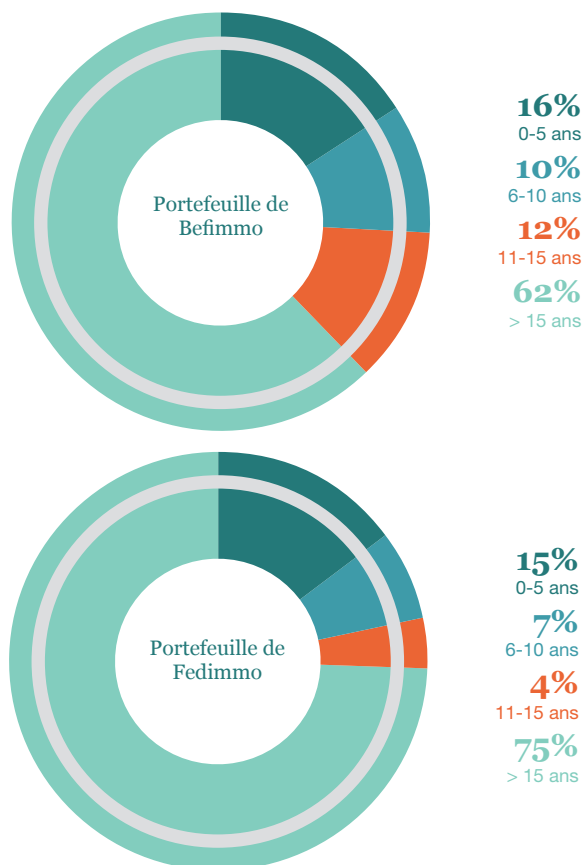
Le calcul à périmètre constant

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. Il est important de préciser que la méthode de calcul à périmètre constant a été modifiée pour le reporting 2014 en vue de s'aligner à celle de l'EPRA. En effet,

1. 2^{ème} version | septembre 2014.

2. Pour diverses raisons, la répartition géographique présentée dans le reporting environnemental est légèrement différente de celle présentée dans le reporting immobilier et financier. Dans le reporting environnemental, les immeubles Eagle, Fountain Plaza, Ikaros, Planet, Ocean House et Media sont intégrés en Flandre et l'immeuble Waterloo Office Park en Wallonie et non en périphérie bruxelloise comme c'est le cas dans le reporting financier et immobilier.

Répartition par classe d'âge³



auparavant et ce, jusque fin 2013, Befimmo écartait du périmètre les immeubles présentant une variation de plus de 10% de taux d'occupation.

Le calcul des consommations spécifiques (kWh/m²)

Afin de garantir une certaine cohérence des consommations spécifiques et de s'assurer que celles-ci soient bien représentatives, certains immeubles sont écartés du périmètre uniquement pour le calcul des consommations spécifiques (kWh/m²). C'est le cas :

- > des immeubles en travaux ou/en rénovation ;
- > des immeubles à destination autre que bureaux (pour 2014, seule une partie d'un immeuble est concernée, qui héberge une piscine intérieure/fitness) ;
- > des immeubles ayant des données de consommation incomplètes ;
- > des immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%⁴ (calculé sur base de l'historique mensuel d'occupation) ;

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 2013 et 2014 ;
- > les données de consommations électriques privatives émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats d'énergie propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « énergie non verte ». Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme verts et se voient appliquer un taux d'émission de CO₂e de zéro.

Facteurs d'émissions CO₂e (g CO₂e/kWh)

Type	2011	2012	2013	2014
Gaz	-	-	188	188
Electricité normale	158	168	153	181
Electricité verte	0	0	0	0
Réseau de chaleur	43	43	43	43

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

Type	2009-2014	unités
Diesel	2,662	kg CO ₂ e/litre
Essence	2,425	kg CO ₂ e/litre
Avion (vol courte distance)	0,126	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance)	0,113	kg CO ₂ e/km
Train	0,015	kg CO ₂ e/km

Les facteurs d'émissions

Par ailleurs, les calculs des émissions de CO₂e sont revus et adaptés, y compris pour les données historiques, en fonction des nouvelles informations communiquées par les locataires concernant leurs contrats de fourniture d'énergie privative.

3. Sur base des surfaces au 31 décembre 2014.

4. Sur base du contrat des baux de longue durée avec la Régie des Bâtiments, le taux d'occupation des immeubles Fedimmo est considéré à 100%. Il se peut néanmoins qu'en certaines occasions particulières, ce taux ne reflète pas l'occupation réelle de l'immeuble et que les chiffres annoncés dans ces quelques cas ne soient pas représentatifs.

L'équipe

G4-DMA

G4-35

L'implication dans la Responsabilité Sociétale de l'équipe de Befimmo constitue un élément primordial pour assurer le succès de sa stratégie globale. La sensibilisation et la participation des employés dans le travail de réflexion, ainsi que leur contribution journalière est un élément indispensable à la réalisation des objectifs fixés. En lui offrant un cadre de travail agréable, Befimmo permet à son équipe de stimuler sa créativité et sa motivation et renforce son engagement envers la Société.

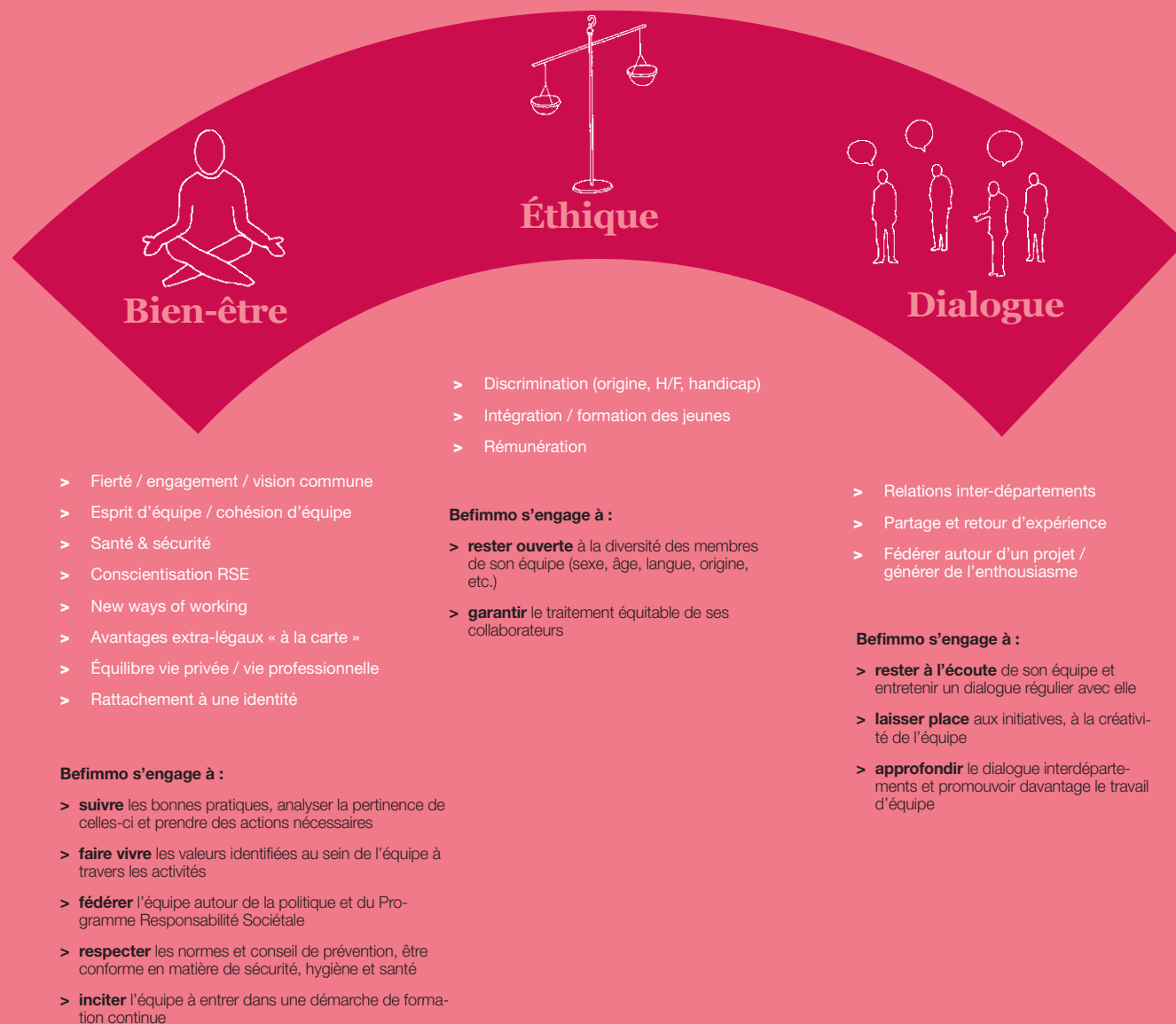
Une personne au sein du département des ressources humaines est chargée, en collaboration avec le CSR Manager, de sensibiliser l'ensemble de l'équipe aux thématiques RSE,

de s'occuper du suivi des initiatives mises en place et de continuer à développer la forte culture d'entreprise qui règne au sein de Befimmo.

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

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

Principaux thèmes formulés par les parties prenantes



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

Indicateurs sociaux

À la date du 31 décembre 2014, l'équipe se composait de 69 personnes (dont 57% d'hommes et 43% de femmes). Toutes ces personnes bénéficient d'un statut d'employé et d'un contrat à durée indéterminée.

Befimmo a aussi occasionnellement recours aux services d'intérimaires.

À cette même date au sein de son équipe, 87% des collaborateurs de Befimmo prestaient un horaire à temps plein et 13% à temps partiel (crédits temps inclus). Tous les collaborateurs travaillant à temps partiel bénéficient des mêmes avantages extralégaux. Ces 13% étaient au 31 décembre 2014 composés exclusivement de femmes.

Parmi les membres de l'équipe, plus de la moitié sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 54% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo (hors Conseil d'administration) est de 41 ans. Durant l'exercice 2014, Befimmo a accueilli huit nouveaux collaborateurs et enregistré neuf départs.

Pendant l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré deux accidents de travail mais aucun cas de maladie professionnelle. Le taux d'absentéisme¹ s'élève à 2,13% du nombre total d'heures prestées, légèrement inférieur au taux moyen de 2,5%² observé pour l'ensemble des entreprises belges, tous secteurs confondus.

Befimmo relève de la Commission Paritaire Nationale Auxiliaire pour Employés, également appelée Commission paritaire 218, qui s'applique à l'ensemble des membres de l'équipe.

La Société applique des rémunérations conformes au marché, sensiblement supérieures aux barèmes minimum applicables. Dans son package salarial, le personnel employé de Befimmo bénéficie notamment d'un régime de pension extralégale, garantissant un revenu de remplacement proportionnel au salaire perçu au moment du départ en pension (système de Defined Benefits) et fonction de l'ancienneté dans la Société. Par ailleurs, les employés bénéficient d'une couverture complète en matière de soins de santé.

→ Une information plus détaillée est publiée dans la note « Avantages du personnel » **G4-EC3**

Lambermont

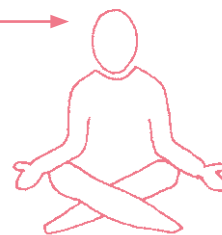


1. Taux d'absentéisme : rapport entre le nombre d'heures de maladie de courte durée (<30 jours) et le nombre global d'heures prestées.
2. Source : « Absentéisme 2014 », SDWorx.

Bien-être

G4-56

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



Principales réalisations et objectifs

Befimmo accorde une importance toute particulière au bien-être de ses employés, garant de leur implication dans la vie de la Société. Elle entend poursuivre sa démarche d'amélioration continue sur ces thèmes.

Efficacité et bien-être

En 2014, Befimmo a continué d'accorder une attention toute particulière au bien-être de ses employés. Les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée fin 2013 ont été présentés de façon exhaustive et transparente aux collaborateurs début 2014, avec déjà plusieurs pistes d'action. De l'enquête, il était ressorti que l'équilibre vie privée / vie professionnel pouvait être mis sur le métier. Une réflexion a été amorcée en ce sens.

New Ways
of Working

Dans cette optique, un séminaire ouvert à tous sur le thème « work-life balance » a notamment été organisé en fin d'année. Les formateurs ont mis en évidence l'importance d'une vie équilibrée et donné des outils efficaces et concrets pour maintenir le contrôle sur sa vie, notamment par le biais d'un plan d'action personnel pour atteindre l'équilibre et l'épanouissement personnel. En 2015, un nouveau cycle de formation, visant directement à la gestion du stress et à la prévention du burn-out, sera organisé.

Dans le même ordre d'idée, au travers de sa cellule RSE et de différents groupes de travail, Befimmo se lance dans une réflexion sur le nouveau monde du travail, les « New Ways of Working » (NWOW). Proposer un lieu de travail flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité tout en respectant l'équilibre des collaborateurs, telle est la vision que Befimmo souhaite faire sienne, en tant que « fournisseur de bureaux », et en toute logique, en commençant par son propre fonctionnement. Il s'agit bien entendu d'un processus de longue haleine et qui s'évaluera par phase, afin de parvenir à un projet réaliste et tenant compte des spécificités de la Société.

Befimmo ayant opté pour une enquête de satisfaction tous les deux ans, la prochaine édition devrait être organisée fin 2015.



Meir



Comité B+ et actions sociales

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien des Dirigeants effectifs, a poursuivi son action visant à organiser des activités sportives, culturelles, festives, caritatives ou familiales. En 2014, le Comité B+ a poursuivi son action de volontariat sur le partenariat qui avait été amorcé en 2011 avec la Croix-Rouge (entité locale d'Auderghem).

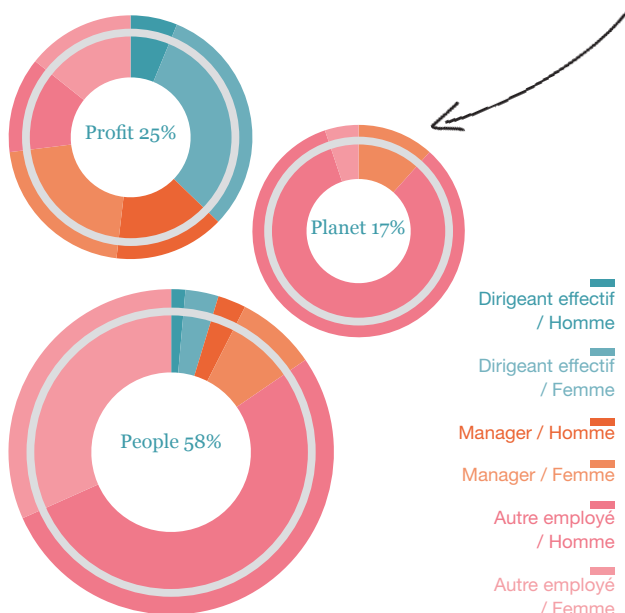
Vu le succès rencontré les années précédentes, le Comité a poursuivi l'organisation des collectes de sang dans les locaux de l'immeuble Goemaere, offrant aux autres locaux de l'immeuble la possibilité de participer à l'action. Cette organisation de collectes sera poursuivie les années à venir. Plusieurs membres du personnel ont également participé à la Quinzaine de la Croix-Rouge et ont contribué à la vente de sparadraps et autocollants de la section locale d'Auderghem au bénéfice du programme « Vacances pour tous », un camp organisé pour des enfants précarisés.

Les plus sportifs ont participé aux 20 km de Bruxelles sous la bannière de La Ligue Braille. Enfin, juste avant les fêtes de fin d'année, les collaborateurs ont été invités à constituer des colis gourmands qui ont été distribués aux sans-abris à Bruxelles. Trois membres du personnel ont accompagné la Croix-Rouge dans la distribution et ont réalisé un reportage de cette expérience à l'attention de l'équipe de Befimmo.

—> Objectif

Le Comité B+ entend continuer son action sociale en 2015. Compte tenu de la motivation des participants, la majorité des opérations précitées sera renouvelée. Pour sa part, la Société continuera d'apporter son soutien aux initiatives du Comité B+ dans le cadre des activités philanthropiques qu'il propose à l'équipe.

Heures de formation (hormis les formations de langues) réparties en fonction des 3 piliers, par sexe et par catégorie (2014)



G4-LA9 G4-LA10 G4-LA11

Évaluation et formation

Convaincue que le développement de ses collaborateurs permet de renforcer leur volonté de progresser et de déployer leurs compétences, Befimmo a poursuivi sa politique en la matière en 2014.

Au-delà des formations en langues et de celles organisées sur base individuelle, Befimmo a proposé à l'ensemble de son personnel une formation sur le thème de l'équilibre vie professionnelle/vie privée, comme mentionné ci-avant. Un programme de développement des compétences en leadership a également été réorganisé pour les nouveaux managers. Les formations des nouveaux collaborateurs en interne sur la campagne de responsabilité sociétale et la certification ISO 14001 de la Société se sont également poursuivies. Enfin, le département RSE et la cellule environnementale ont organisé une politique de sensibilisation sur les consommations en énergie des collaborateurs, tant au bureau qu'à la maison. La cellule environnement a en effet proposé de mettre au service de chacun ses compétences en comptabilité énergétique dans le cadre du « Befimmo Energy Challenge ». Chaque collaborateur qui souhaite relever ses compteurs personnels mensuellement et les transmettre à la cellule se voit ainsi offrir la possibilité de recevoir mensuellement un rapport sur ses consommations à la maison, graphes à l'appui. Il s'agit d'une action de sensibilisation percutante puisqu'elle touche chacun dans la gestion de ses propres ressources et permet ainsi d'illustrer la politique que mène Befimmo à plus grande échelle.

Befimmo a également revu son processus d'évaluation annuelle, déjà en place pour tous les collaborateurs de la Société. Des compétences génériques ont été identifiées pour tous les collaborateurs de Befimmo et mises en lien avec les trois valeurs de la Société, renforçant ainsi le lien de chacun avec la culture de l'entreprise. Elles ont été évaluées pour chaque collaborateur. Une partie plus importante et plus détaillée de l'évaluation est désormais consacrée au plan de développement des collaborateurs, dans un objectif de maintenir leurs compétences, leur niveau de motivation et de bien-être, avec un focus tout particulier sur les axes de développement de chacun et le besoin en formation pour y arriver. Un debriefing de la partie « développement » de l'évaluation est organisé en ce début d'année 2015 avec tous les managers afin de mettre en place les formations nécessaires au développement individuel et collectif des employés.

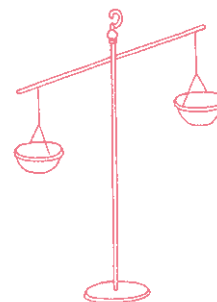
Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré une moyenne de **33 heures de formation par collaborateur**, dont un peu plus de la moitié sont des cours de langues.

—> Objectif

Mettre à profit le résultat du nouveau processus d'évaluation pour une meilleure organisation de l'offre en formation.

Éthique

Pratiques éthiques dans la gestion des ressources humaines et le recrutement.



Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité, respectueuse de l'identité de chacun.

Au cours de l'exercice 2014, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.

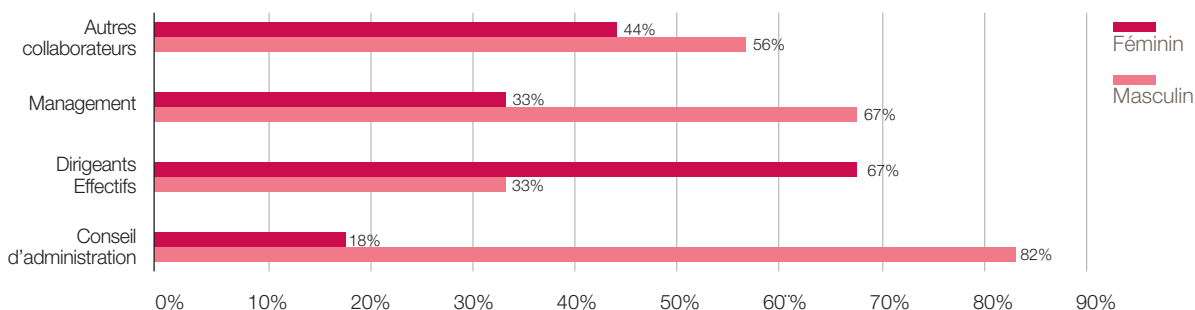
G4-LA16

G4-10

Indicateurs sociaux

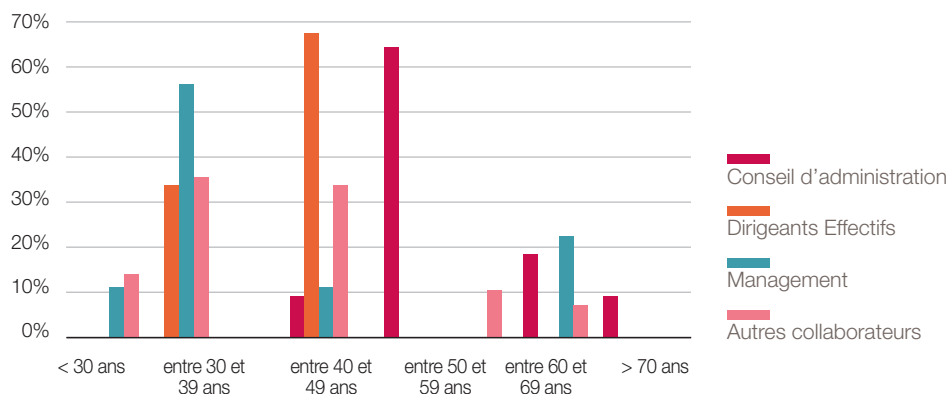
G4-LA12

Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par sexe | 31 décembre 2014



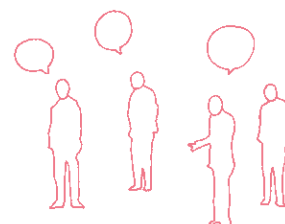
G4-LA12

Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par âge | 31 décembre 2014



Dialogue

Entretenir un dialogue régulier avec l'équipe.



Befimmo a poursuivi ses efforts en vue d'intensifier et de diversifier les flux de communication au sein de l'équipe.

Principales réalisations et objectifs

Sensibilisation de l'équipe

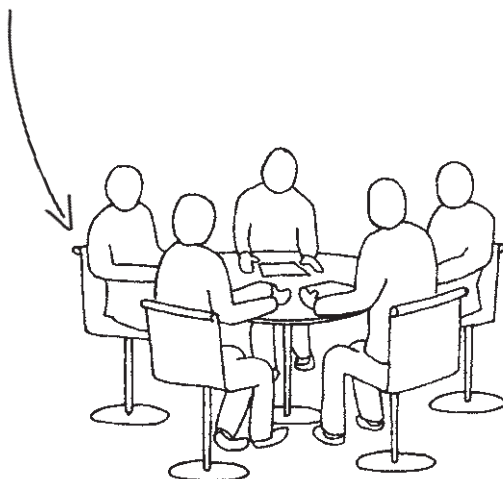
L'intranet, qui avait été apprécié à l'occasion de l'enquête de 2013 comme un outil utile au sein de la Société, a continué d'être un des principaux moteurs de la communication.

Afin d'intensifier le flux d'information, Befimmo a notamment stimulé l'organisation de « breakfast présentations » en interne, réalisées par des membres de l'équipe ou des départements sur différents sujets, afin de mettre en lumière certains pans de l'activité de la Société.

Consciente du potentiel de son équipe, Befimmo saisit également toute occasion de mettre sa créativité à profit sur des thématiques bien précises, de susciter les suggestions, d'inviter au dialogue, de donner son avis. Un formulaire d'évaluation s'est notamment généralisé suite à l'organisation de formations, séminaires, activités de groupe et autres.

—> Objectifs continus

Améliorer la communication interne, faciliter les relations internes et la transmission d'information et augmenter la créativité et la participation de l'équipe.



Central Gate

Les locataires

G4-DMA

G4-35

Befimmo attache une grande importance aux occupants et utilisateurs de son portefeuille immobilier.

Elle souhaite fidéliser ses locataires en leur offrant des espaces de qualité, performants en termes d'accessibilité, de gestion environnementale et de coûts.

Befimmo dispose d'une équipe de professionnels motivés (commerciaux, techniciens, gérants, etc.), rapportant au Chief Operating Officer (COO), qui a comme objectif d'améliorer la qualité du « service au client ». En effet, la satisfaction, **le dialogue entre le propriétaire et le locataire et la sécurité et santé des locataires** sont des priorités pour Befimmo

et sont essentielles aux yeux de l'ensemble de ses parties prenantes. Dans cette optique, Befimmo a défini des actions concrètes qu'elle prévoit de mettre en place, telles que l'implémentation d'un nouveau Helpdesk, la réalisation d'une plateforme de communication dédiée aux locataires, etc.

De plus, l'intégration en mai 2013 des activités de property management a permis à Befimmo d'avoir une relation plus directe avec ses locataires, lui permettant de mieux anticiper leurs besoins et d'être plus proactive dans sa démarche de sensibilisation de ceux-ci aux questions environnementales. Grâce à cette intégration, elle est devenue l'interlocuteur quotidien du locataire.

Principaux thèmes formulés par les parties prenantes



Dialogue

- > Conscientiser / sensibiliser les locataires - « bail vert »
- > Projet commun avec les locataires et leur communauté
- > Enquête de satisfaction
- > Fidéliser
- > Placer le gérant et la société de maintenance comme trait d'union entre le propriétaire et le locataire
- > Aspect new ways of working
- > Helpdesk 24/24

Befimmo s'engage à :

- > **développer** une approche orientée « clients-locataires »
- > **sensibiliser** ses locataires aux aspects de la Responsabilité Sociétale
- > **améliorer** le dialogue avec ses locataires ainsi que le suivi de leurs demandes et mettre en place des actions concrètes



Santé & Sécurité

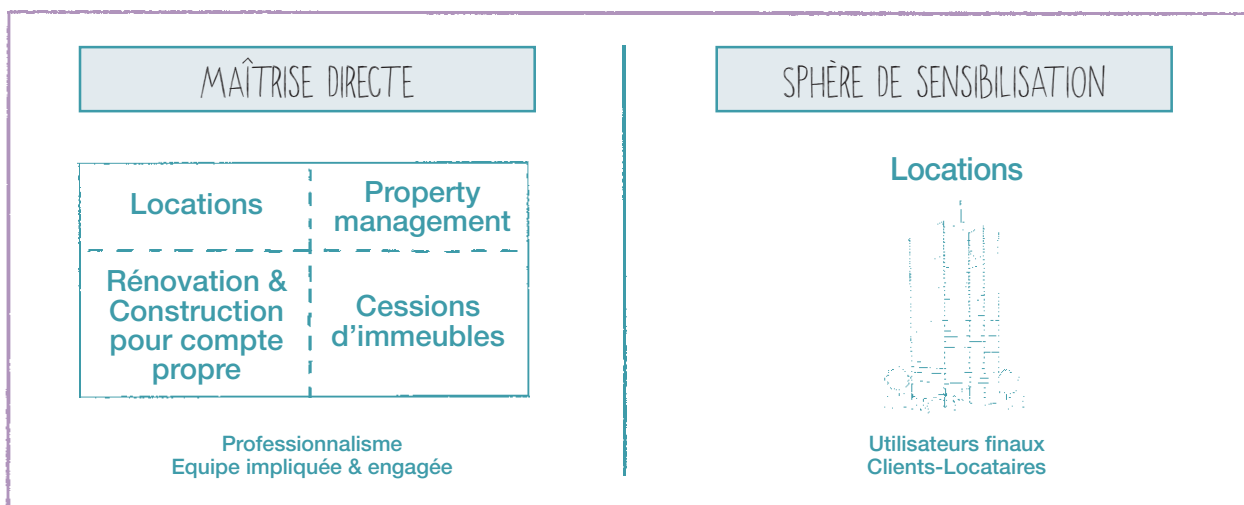
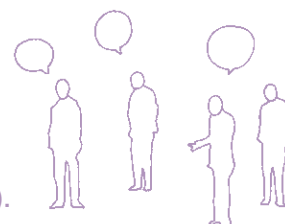
- > Qualité de l'air intérieur
- > Sécurité des immeubles
- > Matériaux fiables et réglementaires

Befimmo s'engage à :

- > **s'assurer** de la sécurité de ses locataires dans les immeubles, avec une attention particulière sur les chantiers dans les immeubles occupés
- > **s'assurer** de la bonne qualité de l'air dans les immeubles de son portefeuille
- > **Utiliser** des matériaux de bonne qualité et durables

Dialogue

Entretenir un dialogue régulier avec les locataires (existants et potentiels).



➡ CREATION DE VALEUR À LONG TERME POUR L'ENSEMBLE DE SES PARTIES PRENANTES ⬅

Principales réalisations et objectifs

G4-EN27

Mise à disposition d'une convention de collaboration environnementale

Befimmo propose à ses locataires une convention de collaboration environnementale (anciennement appelée green lease), liée à chaque bail. Cette convention incite le propriétaire et le locataire à faire leurs meilleurs efforts pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble et des espaces loués (réduction de la consommation des ressources, de la production de déchets, des émissions de carbone, etc.). Cette dernière est destinée aux nouveaux locataires mais est également soumise progressivement à tous les locataires existants.

➡ Objectif

L'objectif de 2015 et 2016 est de soumettre cette convention à la signature des locataires pour les sensibiliser, les accompagner et les conseiller dans la recherche conjointe de solutions de diminution de leurs consommations, et le suivi annuel afin de vérifier l'impact des mesures prises. Cet objectif est donc lié à celui de réduction des consommations énergétiques privatives de -1% par an pendant 3 ans. Ce document, rédigé en collaboration avec le property management, sera transmis progressivement par la cellule technique environnementale (CTE) aux nouveaux locataires ainsi qu'aux locataires existants.

Les plus importantes consommations électriques privatives ont été listées et l'objectif est de rencontrer les locataires concernés de 6 immeubles (locataire unique) en 2015 et de 8 immeubles (multilocation) d'ici fin 2016.

G4-EN27

Mise à disposition d'un Building User Guide (BUG)

Le BUG est un guide à l'usage des locataires de l'immeuble pour le bon fonctionnement des installations et la limitation de l'empreinte environnementale. Actuellement, le BUG est rédigé pour 15 immeubles dans une des deux langues nationales. Une traduction est programmée pour juin 2015. Une liste de bâtiments prioritaires a été établie pour réaliser les nouveaux BUG et les distribuer aux locataires.

—> Objectif

L'objectif pour 2017 est de finaliser et distribuer les BUG pour l'ensemble des immeubles Befimmo gérés par le property management. Il s'agit au total de 53 immeubles. Ce document sera transmis par le property manager aux nouveaux locataires ainsi qu'aux locataires existants.

G4-EN27

Mise à disposition d'un Facility Management Information System (FMIS)

Un FMIS performant sera mis à la disposition des locataires du portefeuille de Befimmo. Il s'agit d'un outil qui permettra d'optimiser la gestion du property management et d'offrir aux locataires un bon suivi des demandes introduites. C'est un système automatisé qui porte sur l'ensemble de la gestion de l'exploitation des immeubles en assurant la planification, l'exécution et le suivi des services du property manager.

—> Objectif

Cette plateforme FMIS online et collaborative fournira un accès externe sécurisé 24/24 7/7 aux locataires (et fournisseurs) et devrait être mise à disposition de ces derniers d'ici fin 2015.

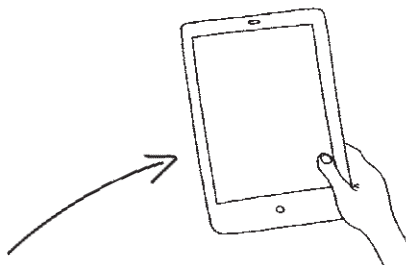
G4-EN27

Création et mise à disposition d'une plateforme de communication

Befimmo entend améliorer le dialogue avec ses locataires en mettant à leur disposition une plateforme de communication, de type extranet, pour y publier les documents provenant du property management, des documents environnementaux, l'accès au monitoring par immeuble, le BUG, la convention de collaboration environnementale, etc. mais également pour échanger des informations privées.

—> Objectif

Cette plateforme sera créée lors d'une deuxième étape, soit après la réalisation du FMIS, et devrait donc être mise à disposition des locataires d'ici fin 2016.

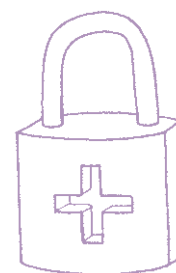


Wiertz



Sécurité & Santé

Responsabilisation par rapport à la sécurité et la santé des locataires.



Principales réalisations et objectifs

Il va de soi que Befimmo maintient ses objectifs de suivi du respect de la sécurité sur les chantiers et de mise à disposition de bâtiments sains et offrant une sécurité irréprochable. Befimmo veille également à la bonne mise en place de tous les contrôles légaux et de la levée des observations et/ou infractions éventuelles qui découlent des rapports réalisés par les inspecteurs dans son portefeuille.

Incidents G4-PR2 G4-PR9

Au cours de l'exercice 2014, aucun n'incident majeur n'a été déclaré.

Un property manager a, récemment, été engagé et assure, à mi-temps, le rôle de Risk Coordinator. Il est, entre autres, responsable du suivi récurrent de la qualité et des risques liés à la gestion opérationnelle, technique, administrative des immeubles ainsi que des projets de rénovation et d'amélioration qui y sont éventuellement réalisés par le property management.

Projet WTC IV



La gouvernance

G4-DMA

G4-35

G4-46

G4-57

Befimmo respecte les prescriptions légales applicables en matière de gouvernance et s'est doté d'un code d'éthique qui édicte les valeurs qui doivent présider dans les relations qu'elle entretient avec l'ensemble de ses parties prenantes.

En matière de gouvernance, Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise, qui constitue son code de référence, et porte une attention particulière aux évolutions dans ce domaine.

En matière de prévention de conflits d'intérêts et des abus de marché, Befimmo est régie, d'une part, par les dispositions légales qui lui sont applicables conformément à son statut de société cotée et de SIR et, d'autre part, par les règles supplémentaires qu'elle a prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise. Befimmo va donc au-delà de la législation, lorsqu'elle le juge pertinent.

La General Counsel & Secretary General (membre du Comité des Dirigeants effectifs) se charge de la mise à jour ainsi que du respect du code d'éthique et de la charte de gouvernance. Elle exerce éga-

lement la fonction de Compliance Officer et, en cette qualité, veille au respect des règles et des procédures internes afin de prévenir les risques d'abus de marché.

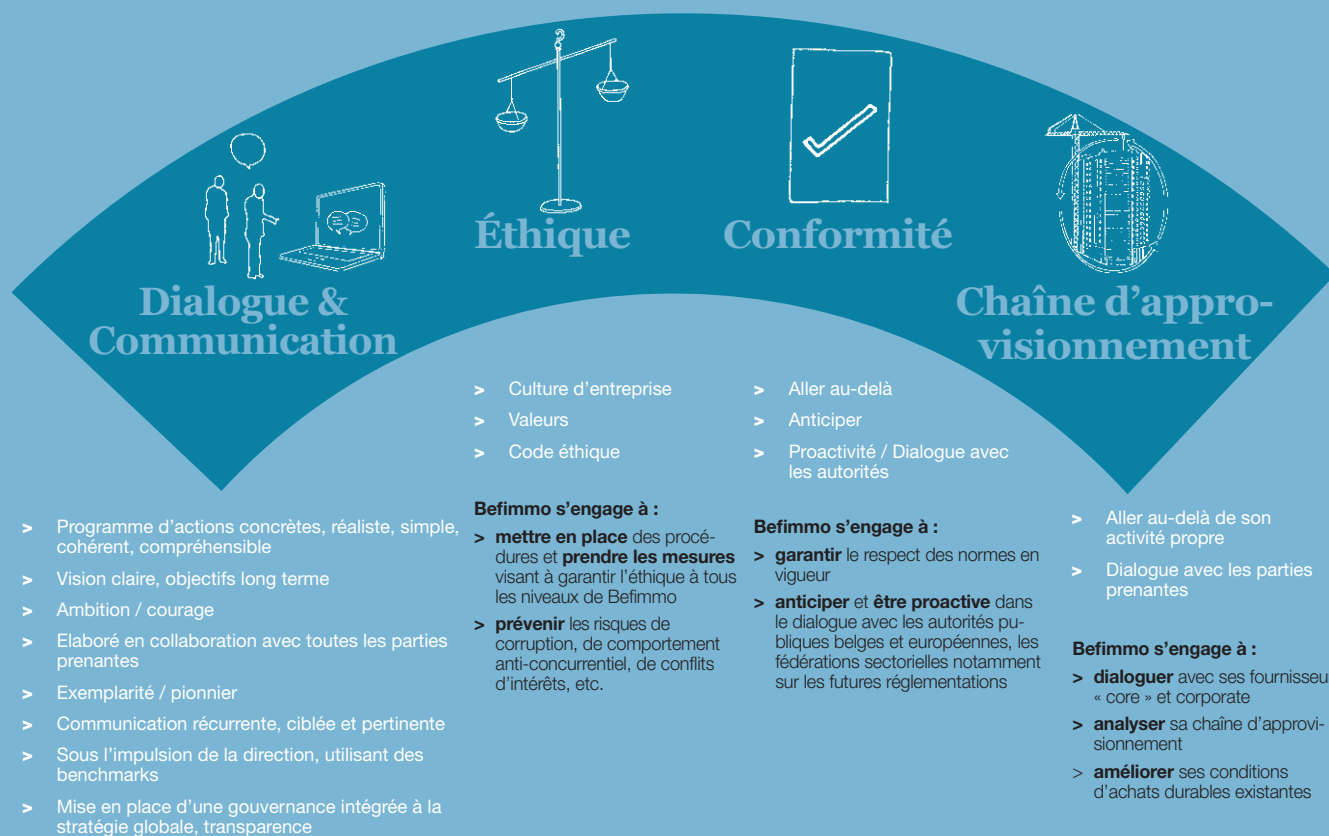
→ « Déclaration de gouvernance d'entreprise »

Befimmo porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières.

Consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur, Befimmo souhaite aller au-delà de la responsabilité liée à son activité propre et sensibiliser ses fournisseurs à travers une gestion responsable de sa chaîne d'approvisionnement.

Les principales priorités liées à cette thématique sont **le dialogue et la communication avec les parties prenantes, l'éthique, la conformité et la chaîne d'approvisionnement.**

Principaux thèmes formulés par les parties prenantes

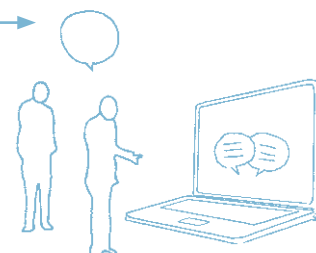


Befimmo s'engage à :

- entretenir** un dialogue continu avec les parties prenantes et approfondir le dialogue avec les investisseurs/actionnaires
- suivre** les bonnes pratiques, analyser la pertinence de celles-ci et prendre les actions nécessaires
- impliquer** les Dirigeants effectifs et le Conseil d'administration et entretenir un dialogue régulier avec eux
- développer** continuellement un programme d'actions concrètes, réalistes, mesurables et répondant aux attentes des parties prenantes
- communiquer** en toute transparence et adapter cette communication envers les différentes parties prenantes (manière, moyens, fréquence, etc.)

Dialogue & Communication

Entretenir un dialogue avec les personnes et entités impactées par les activités de la Société et communiquer de façon transparente sur les initiatives entreprises, ainsi que sur leur suivi.



Principales réalisations et objectifs

G4-26

Dialogue

Dans un processus d'amélioration continue de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo a réalisé, fin 2013, une étude de matérialité et a initié un processus de dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes (employés, locataires, investisseurs, pouvoirs publics, fournisseurs, administrateurs, etc.).

—> Objectif

L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes, en dynamisant les outils de communication, en les adaptant à chaque partie prenante (site internet destiné aux investisseurs, intranet dédié à l'équipe, présentations, rapports, futur extranet à disposition des locataires, etc.) mais également en continuant à répondre aux questionnaires CDP, GRESB, etc. publiés par les investisseurs institutionnels.

? « CDP, GRESB »



G4-PR7

G4-32

Communication transparente

Befimmo porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières.

Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS. Cette année, Befimmo a eu l'ambition de se conformer à la nouvelle version du GRI, « G4 » pour l'ensemble de son rapport (« Conformité » - Critères Essentiels).

Reconnaisances G4-15

Au niveau reporting, les reconnaissances et les prix suivants ont été obtenus au cours de l'exercice 2014 :

- > Befimmo a reçu le prix du meilleur rapport développement durable belge, décerné par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises pour son rapport 2013 ;
- > Befimmo a reçu « l'EPRA Gold Annual Report » pour son Rapport Financier Annuel 2013 et « l'EPRA Bronze Sustainability Report » pour son rapport Responsabilité Sociétale ;
- > Befimmo a obtenu le score de 70%, correspondant au statut de « Green Star » de GRESB ;
- > Befimmo a amélioré encore son score auprès du CDP et obtenant 83B (Disclosure & Performance score) pour le questionnaire CDP 2014, dépassant ainsi la moyenne du secteur immobilier.

—> Objectif

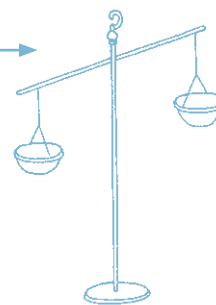
Poursuivre et améliorer continuellement la communication en ligne avec les standards de référence en vigueur.

Éthique

G4-56

G4-57

Prévention des risques de corruption, de comportement anti-concurrentiel, de conflits d'intérêts, de réputation et sensibilisation à l'éthique et au respect des lois.



Principales réalisations et objectifs

G4-SO4

Code d'éthique, dealing code et charte de gouvernance

Une mise à jour du dealing code a été réalisée au cours de l'exercice 2014. Il a ensuite été diffusé sur le site intranet de la Société à destination de l'ensemble de l'équipe. Cette mise à jour sera suivie par une session d'information pour sensibiliser l'équipe au contenu de ce document. Celui-ci devra ensuite être approuvé et signé par chaque collaborateur de l'équipe. Actuellement ce dealing code est transmis à chaque nouveau collaborateur.

—> Objectif

Les sessions d'information seront réalisées d'ici fin décembre 2015 par le General Counsel. Le contenu du Code d'éthique, publié sur le site internet de la Société, sera également réexaminé en vue de déterminer l'opportunité de le mettre à jour.

G4-EN27

Sensibilisation des sociétés de maintenance

—> Objectif

Proposer une formation à l'ensemble des sociétés de maintenance qui travaillent pour Befimmo, ajouter un addendum développement durable performances énergétiques aux contrats existants et développer des contrats de performances environnementales pour les nouveaux contrats.

Conformité

Conformité à la législation en vigueur et proactivité envers les autorités.



Principales réalisations et objectifs

G4-EN29

Certificats de Performance Énergétique (PEB)

Le portefeuille Befimmo est conforme à la réglementation PEB et chaque immeuble à Bruxelles (à l'exception des bâtiments en emphytéose) dispose depuis 2011 d'un certificat de performance énergétique.

En ce qui concerne le portefeuille de Fedimmo, la majorité des bâtiments est occupée par des instances publiques qui affichent les certificats de performance énergétique des immeubles qu'elles occupent. Ces informations sont collectées et mises en carte au fur et à mesure par Befimmo.

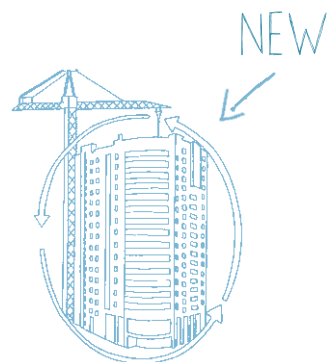
—> Objectif

En cas de travaux importants, Befimmo veille à la mise à jour des certificats, comme ce fut le cas précédemment suite aux travaux de rénovation dans divers immeubles. Bien que théoriques, les données des certificats sont également comparées aux consommations spécifiques réelles.

Chaîne d'approvisionnement

G4-SO10 G4-LA14 G4-LA15 G4-EN32 G4-EN33 G4-HR10 G4-HR11

Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement, politique d'achats durables et dialogue avec les fournisseurs.



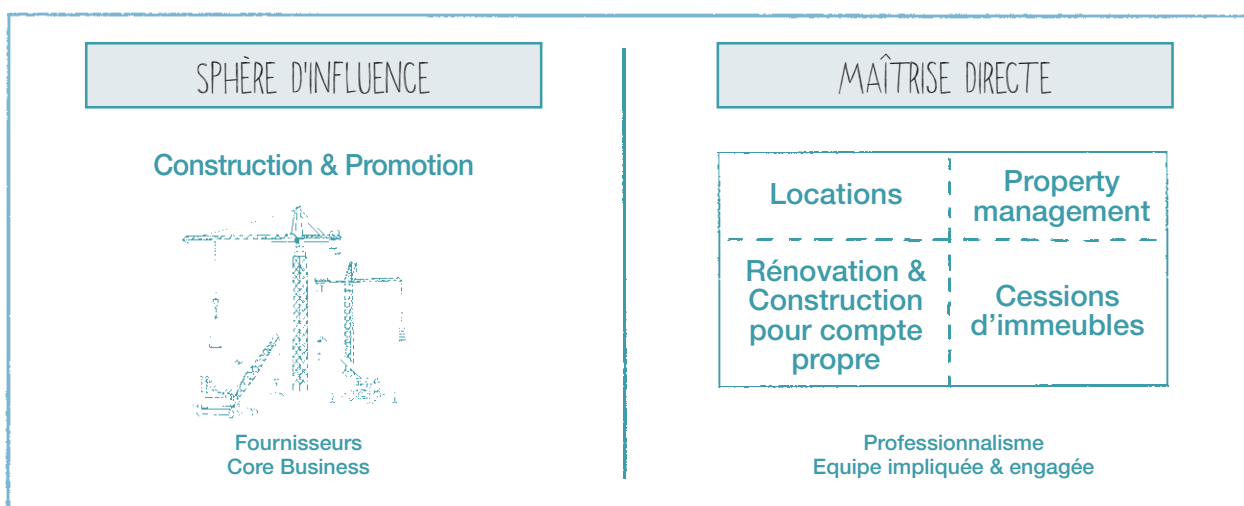
Principales réalisations et objectifs

Politique d'achats durables

Befimmo souhaite améliorer et mettre à jour les conditions d'achats durables existantes, les communiquer aux fournisseurs le plus tôt possible et s'assurer de leur suivi et respect. Lors d'une seconde étape, Befimmo réalisera une charte d'achats durables et recensera les fournisseurs.

Analyse des fournisseurs

Befimmo est consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur et que sa responsabilité va au-delà de son activité propre. Elle se doit de sensibiliser et d'inspirer au maximum l'ensemble de ses parties prenantes, et tout spécialement ses fournisseurs, pour atteindre ses objectifs qualitatifs et quantitatifs. Dès lors, Befimmo a comme objectif de poursuivre une réflexion globale de sa chaîne d'approvisionnement en réalisant, lors d'une première étape, une analyse et une évaluation de ses fournisseurs core et corporate existants en tenant compte des principaux aspects économiques, sociétaux et environnementaux. Cette étude devrait démarrer dans le courant du premier semestre 2015.



➡ CREATION DE VALEUR À LONG TERME POUR L'ENSEMBLE DE SES PARTIES PRENANTES ←

Organisation interne

G4-17

G4-34

G4-35

G4-36

G4-42

G4-44

G4-48

G4-49

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

Au **niveau stratégique**, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de 5 personnes dont 3 sont des Dirigeants effectifs : le **Chief Executive Officer (CEO)**, le **Chief Financial Officer (CFO)**, le **Chief Operating Officer (COO)**, le Senior Environmental Manager (SEM) et le CSR Manager (CSRM). Cette Cellule est responsable du développement et du suivi du Programme Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de la revue de direction annuelle. La cellule se réunit tous les trimestres. Les **Administrateurs de Befimmo** prennent également part à la définition et à l'approbation des budgets et décisions importantes en matière de Responsabilité Sociétale, notamment lors des conseils stratégiques organisés chaque année et lors des réunions planifiées trimestriellement à l'occasion de la publication des résultats.

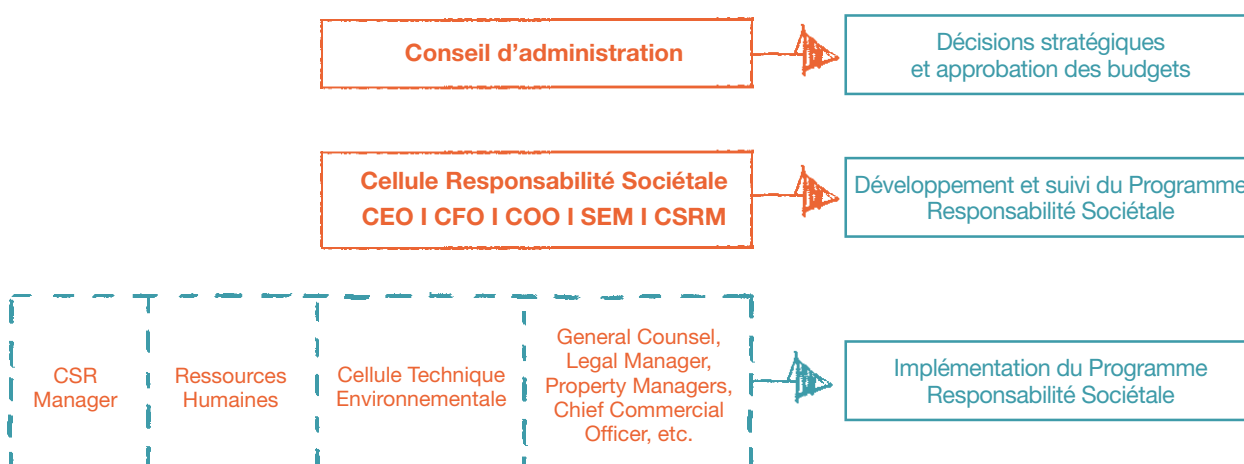
Au **niveau opérationnel**, la Cellule Technique Environnementale (CTE) – qui se réunit régulièrement – se charge

d'évaluer la mise en œuvre du Système de Gestion Environnementale et de l'implémentation du Programme Responsabilité Sociétale.

Le CSR Manager, membre de la Cellule Responsabilité Sociétale, rapporte directement au CEO. Son rôle est à la fois **stratégique** (développer la stratégie RSE, gérer les relations avec les parties prenantes) et **opérationnel** (coordonner les projets RSE, gérer le programme Responsabilité Sociétale, être le conseiller interne des autres départements).

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

En outre, **d'autres collaborateurs** ont une responsabilité spécifique définie dans le SGE : Legal Manager, General Counsel, Chief Commercial Officer, Property Managers, Chief Investment Officer, Internal Audit, Project Managers, etc.



Informations générales G4-32

Personne de contact & Informations complémentaires

G4-31

Emilie Delacroix - CSR Manager
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

FAQ Responsabilité Sociétale

Depuis l'intégration de Befimmo dans l'indice BEL 20, l'entreprise a vu augmenter l'intérêt que portent les parties prenantes externes à sa démarche en développement durable. Afin d'y répondre le plus clairement possible et de fournir ces informations à toutes les parties prenantes simultanément, Befimmo a développé un FAQ (Frequently Asked Questions) Responsabilité Sociétale. Ce document est disponible sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be, et est complété par les nouvelles données importantes et par les principales questions posées par les parties prenantes.

Référence aux standards externes

Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans une tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'**EPRA**, mais également aux lignes directrices du **GRI-G4** (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier **GRI-CRESS**.

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des indicateurs EPRA se trouve en page 98 de ce Rapport, tandis que l'index du contenu GRI est publié sur le site internet de la Société www.befimmo.be/fr/reporting-gri

Période de reporting

G4-28 G4-29 G4-30

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2014. Il fait suite au Rapport Financier Annuel de 2014. Le périmètre est figé au 31 décembre 2014.

Périmètre de reporting et modifications depuis le 1^{er} janvier 2014

G4-13 G4-22 G4-23

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2014 suite aux événements suivants :

- > les cessions des immeubles Pépin 5, Rennequin-Sualement, Pépin 22, Pépin 31 et Henri Lemaître ;
- > l'intégration dans le portefeuille de l'immeuble Rue aux Choux 35.

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 et Axento 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 encore s'appliquer entièrement au portefeuille de Fedimmo. En effet, il est convenu dans les baux avec la Régie des Bâtiments que la majorité des travaux récurrents lui incombe. De ce fait, Befimmo n'exerce pas un contrôle absolu sur ces activités. Néanmoins, à travers un dialogue et une concertation régulière avec la Régie des Bâtiments, des améliorations en termes de performances environnementales des immeubles sont progressivement apportées.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

Vérification externe

G4-33

Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Les données avec le symbole **V** ont fait l'objet d'un contrôle dans le cadre de cette mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve en page 130 de ce chapitre.

Content Index Service

GRI G4

Dans le cadre de son reporting GRI G4, Befimmo a fait appel au Content Index Service auprès du GRI pour l'aider à améliorer l'exactitude dans l'index du contenu GRI et de s'assurer que celui-ci soit aligné au GRI G4-32. Ce service vise à améliorer la transparence du reporting GRI.

Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite pages 112 à 113 de ce Rapport.

Informations supplémentaires

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement le chapitre « Responsabilité Sociétale » du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- > tableau d'index du contenu GRI ;
- > interaction avec les parties prenantes ;
- > analyse des attentes des parties prenantes ;
- > politique de Responsabilité Sociétale (mars 2014) ;
- > chapitre « Responsabilité Sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ainsi que le présent Rapport ;
- > précédents Rapports Financiers Annuels ;
- > certificat ISO 14001 ;
- > certificats BREEAM ;
- > passeports environnementaux ;
- > programmes Responsabilité Sociétale ;
- > réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes ;
- > questionnaire à disposition des parties prenantes externes.



Un glossaire est mis à la disposition du lecteur en page 220 du présent Rapport afin de faciliter la lecture de ce chapitre.

Rapport d'assurance limitée

Rapport du Commissaire exprimant une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA au 31 décembre 2014

À l'attention du Conseil d'administration

En notre qualité de Commissaire et en réponse à la demande qui nous a été faite, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux (« les Données ») mentionnés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2014 (« le Rapport Financier Annuel ») et établis conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » (GRI) G4 et EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014). Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole **V** dans les tableaux présentés aux pages 98 à 111 et 245 à 254 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relatives aux années 2012 à 2014 et couvrant les indicateurs environnementaux des bâtiments de Befimmo SA, y compris des filiales Fedimmo SA et Axento SA. L'assurance limitée a été effectuée sur les données obtenues par Befimmo SA et retenues dans le périmètre de reporting du Rapport Financier Annuel. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des indicateurs présentés ou toute autre information reprise dans le chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier Annuel.

Responsabilité du Conseil d'administration

Les Données, les informations y faisant référence et présentes dans le Rapport Financier Annuel ainsi que la déclaration que le rapport adhère aux lignes directrices de l'initiative « Global Reporting Initiative » (GRI) G4 et EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014) énoncées dans le chapitre « Responsabilité Sociétale », relèvent de la responsabilité du Conseil d'administration de Befimmo SA.

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées à la préparation des Données, la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, la responsabilité du Conseil d'administration comprend également la définition, la mise en place et le suivi de systèmes et procédures appropriés permettant la préparation des Données.

Les choix réalisés par le Conseil d'administration, la portée du chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 112 à 113 du Rapport Financier Annuel.

Nature et étendue des travaux

Notre responsabilité est d'exprimer, sur base de nos travaux, un avis indépendant sur les Données. Notre rapport a été conçu conformément aux termes décrits dans notre lettre de mission.

Nous avons effectué nos travaux selon la norme ISAE 3000 « Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information ».

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons, pour les Données identifiées ci-dessus :

- Evalué et testé la conception et le fonctionnement des systèmes et des processus utilisés pour la collecte de données, le classement, la consolidation et la validation, et ce pour les méthodes utilisées pour le calcul et l'estimation des indicateurs de 2012 à 2014 marqués d'un symbole **V** présentés aux pages 98 à 111 et 245 à 254 ;
- Mené des entretiens avec les personnes responsables ;
- Inspecté, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes et mené des tests de cohérence sur la consolidation de ces données.

Conclusion

Sur base de nos travaux, tels que décrits dans ce Rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données relatives à Befimmo SA, identifiées par le symbole **V** dans les tableaux présentés aux pages 98 à 111 et 245 à 254 du Rapport Financier Annuel, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux lignes directrices du GRI G4 et EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014).

Diegem, le 20 février 2015

Le Commissaire

DELOITTE
Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par

Rik Neckebroeck

Science-Montoyer



Déclaration de gouvernance d'entreprise

G4-38

G4-39

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

Table des matières

132	Principes
133	Structure de gestion
133	Conseil d'administration
142	Comités consultatifs et Comités spécialisés
146	Dirigeants effectifs
147	Rapport de rémunération
151	Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques
152	Autres intervenants
154	Recherche & développement
154	Règles préventives de conflits d'intérêts
157	Plan d'actionnariat ou d'options sur actions
158	Actions détenues par les Administrateurs et Dirigeants effectifs
158	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition
159	Structure et organisation

Principes G4-15

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

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

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

Ces documents ont été modifiés pour la dernière fois le 13 novembre 2014, suite à l'adoption du statut de Société Immobilière Réglementée (« SIR ») par Befimmo SA¹.

@ www.befimmo.be

1. Qui avait jusqu'à cette date le statut de Société d'investissement Immobilière à Capital Fixe (SICAFI).



Structure de gestion

G4-34

Conseil d'administration

Composition du Conseil d'administration

Principes

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 14 §1, al. 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, les membres du Conseil d'administration, ou leur représentant permanent, doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2014

Au 31 décembre 2014, le Conseil compte 11 Administrateurs, à savoir :

- > 1 Administrateur exécutif ;
- > 10 Administrateurs non exécutifs, dont 5 Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés et 3 Administrateurs liés à un actionnaire.

Pour rappel, jusqu'au 20 décembre 2012, la Société avait la forme d'une Société en Commandite par Actions et était gérée par son gérant statutaire, qui était une personne morale. Les Administrateurs qui ont été nommés pour la première fois par l'Assemblée générale extraordinaire de la Société le 20 décembre 2012, après sa transformation en Société Anonyme, ont, par conséquent, entamé un mandat au sein d'une entité juridique distincte. La Société a toutefois considéré qu'il convenait de tenir compte des mandats des Administrateurs qui siégeaient antérieurement au Conseil d'administration de l'ancien gérant statutaire de la SIR¹ (que ce soit en qualité de personne physique ou en tant que

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

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

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'Administrateur, de leur représentant permanent, ainsi qu'une liste des mandats – autres que ceux exercés au sein de la SIR – détenus par les Administrateurs au cours des cinq années civiles antérieures, figurent ci-après.



1. Jusqu'au 12 novembre 2014 Befimmo était une Sicafi.

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

	Nom et mandat au Conseil d'administration	Première nomination	Expiration du mandat en cours	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2014
1	Alain Devos SPRL représentée par son représentant permanent, Alain Devos, Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ²	Avril 2015	16
2	BDB Management SPRLu représentée par son représentant permanent, Benoît De Blieck, Administrateur exécutif	Décembre 2012 ³	Avril 2015	16
3	A.V.O. Management BVBA représentée par sa représentante permanente, Annick Van Overstraeten, Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2014	Avril 2016	11 réunions sur 11 (à partir du 29 avril 2014)
4	Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁴	Avril 2015	16
5	Etienne Dewulf SPRL représentée par son représentant permanent, Etienne Dewulf, Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁵	Avril 2015	16
6	Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2017	15
7	Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012 ⁶	Avril 2015	13 ⁷
8	Kadees BVBA représentée par son représentant permanent, Kurt De Schepper, Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2016	10 réunions sur 11 (à partir du 29 avril 2014)
9	MarcVH-Consult BVBA représentée par son représentant permanent, Marcus Van Heddeghem, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ⁸	Avril 2015	16
10	Roude BVBA représentée par son représentant permanent, Jacques Rousseaux, Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁹	Avril 2015	16
11	Guy Van Wymersch-Moons Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Septembre 2013	Septembre 2017	14 ¹⁰

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

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

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

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

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

7. En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la charte de gouvernance de la Société, M. Benoît Godts n'a pas assisté à trois réunions du Conseil, au cours desquelles il a été discuté de certains projets d'investissement.

8. M. Marcus Van Heddeghem a été nommé pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en juillet 2004.

9. Roude BVBA, représentée par son représentant permanent, M. Jacques Rousseaux, a été nommée pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2006.

10. En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la charte de gouvernance de la Société, M. Guy Van Wymersch-Moons n'a pas assisté à deux réunions du Conseil, au cours desquelles il a été discuté de certains projets d'investissement.

ALAIN DEVOS SPRL, représentée par son représentant permanent, M. ALAIN DEVOS (1953)

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

Mandats exercés au 31 décembre 2014

M. Alain Devos est gérant de la SPRL Alain Devos ; Membre du Board of Trustees de Guberna ; Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV ; Administrateur de Equilis SA, gérant non-statutaire de A3 Management ; Gérant de Allfin Group ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

M. Alain Devos était représentant permanent de la SPRL Alain Devos, CEO d'AG Real Estate SA ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) ; Représentant permanent de la SPRL Alain Devos au sein du conseil d'administration des sociétés suivantes : Administrateur d'Ascencio SA, gérant statutaire de la SIR Ascencio SCA ; Administrateur d'Access SA ; Administrateur d'AG Finance SA ; Administrateur d'AG Real Estate Asset Management SA ; Administrateur d'AG Real Estate Development SA ; Administrateur d'AG Real Estate Finance SA ; Administrateur d'AG Real Estate Group Asset Management SA ; Administrateur d'AG Real Estate Management SA ; Administrateur d'AG Real Estate Property Management SA ; Administrateur d'Association for Actions Countering Exclusion in Brussels ; Administrateur de Beheercentrale SA ; Administrateur de Centre 58 SA ; Président de Citymo SA ; Administrateur de Crystal-Cortenbergh SA ; Administrateur de DBFM Scholen van Morgen SA ; Administrateur de FScholen SA ; Administrateur, vice-président du Groupe Interparking ; Administrateur de North Light SA ; Administrateur de North Star SA ; Administrateur des Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach SA ; Administrateur du Parc de

l'Alliance SA ; Administrateur du Parc des Louvresses I SA ; Administrateur du Parc des Louvresses II SA ; Administrateur du Parc des Louvresses III SA ; Administrateur du Parc des Louvresses IV SA ; Administrateur de Pole Star SA ; Administrateur de Shopimmo SA ; Administrateur de la Société de Développement Commercial d'Anderlecht pour 2000 SA ; Président de la Société de Développement Immobilier Conseil SA ; Président de la Société Hôtelière du Wiltcher's SA ; Président de Toleda Invest SA ; Président de Warehouse and Industrial Properties SA.

BDB MANAGEMENT SPRLu, représentée par son représentant permanent, M. BENOÎT DE BLIECK (1957)

BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent, M. Benoît De Blieck, est Administrateur délégué de Befimmo SA. M. De Blieck est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets (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.

Mandats exercés au 31 décembre 2014

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

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

M. Benoît De Blieck était administrateur de la Chambre Belgo-Luxembourgeoise en France ; Membre du management board du European Public Real Estate Association (EPRA).

A.V.O. Management BVBA, représentée par sa représentante permanente, Mme ANNICK VAN OVERSTRAETEN (1965)

A.V.O. Management BVBA, représentée par sa représentante permanente, Mme Annick Van Overstraeten est Administrateur indépendant de Befimmo SA depuis le 29 avril 2014 et membre du Comité de Nomination et de Rémunération depuis le 13 mai 2014.

Mme Annick Van Overstraeten est licenciée en sciences économiques (KUL – 1987) et a obtenu un Master en Management-IAG (UCL – 1992). Elle a commencé sa carrière en 1987 chez Philips, en qualité de Project Leader au sein de la direction des Ressources Humaines. Elle poursuit ensuite sa carrière dans le retail, plus précisément dans le secteur du textile et ceci dans différentes entreprises et ensuite dans le monde du chocolat chez Confiserie Leonidas où elle occupe de 1999 à 2004 la fonction de Commercial et Marketing Director. En 2004, elle est nommée General Director Operations de Quick Restaurants Belux SA. Elle quitte la société fin 2009. Depuis 2010, Mme Van Overstraeten est Chief Executive Officer et membre du conseil d'administration du Groupe Lunch Garden.

Mandats exercés au 31 décembre 2014

Mme Annick Van Overstraeten est représentante permanente de A.V.O. Management BVBA au sein du conseil d'administration de Lunch Garden VOF.

MME SOPHIE GOBLET (1964)

Mme Sophie Goblet est Administrateur indépendant de Befimmo SA depuis le 30 avril 2013. Mme Sophie Goblet est titulaire d'une licence en sciences économique – IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Elle a débuté sa carrière en 1988 chez ABN AMRO Bank à Amsterdam et à Londres, où elle a exercé différentes fonctions dans le domaine du corporate finance. En 1993, elle a rejoint la société Income International (Groupe Deficom) en tant que senior consultant en communication financière et institutionnelle. Nommée Group Treasurer du Groupe GIB en 1993, Mme Goblet est ensuite devenue Financial Director de GIB IMMO SA en 1997. En 1999, elle poursuit sa carrière dans le secteur immobilier en intégrant le comité exécutif de Codic International, où elle a exercé les fonctions de Chief Financial Officer et de Corporate Secretary jusqu'en 2012.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

En Belgique : Administrateur de Codic Belgique SA ; Administrateur de Société Financière SA ; Administrateur des Espaces Beaulieu SA ; Administrateur des Jardins d'Ostende SA ; Administrateur des Portes d'Ostende SA ; Administrateur de Boreas Development SA ; Administrateur de EOS Development SA ; Administrateur de La Hulpe Campus Management SA ; Administrateur de La Hulpe Campus Development SA ; Administrateur d'Immo Charle Albert SA ; Administrateur de Vesta Invest SA ; gérant d'IBJ SPRL ; gérant de Phoenix SPRL ; Administrateur de Codic Hongrie SA ; Administrateur de Codic Roumanie SA ; Au Luxembourg : Administrateur de Codic Luxembourg SA ; Administrateur de Codic Development SA ; Administrateur de Certificat Étoile SA ; Administrateur de Espace Monterey SA ; Administrateur de K2 A SA ; Administrateur de K2 B SA ; Administrateur de K2 C SA ; Administrateur de K2 D SA ; Administrateur de K2 E SA ; Administrateur de K2 F SA ; Administrateur de L2 A SA ; Administrateur de L2 B SA ; Administrateur de Tosco SA ; Administrateur de Carré d'Or Invest SA ; Administrateur d'Espace Carré d'Or SA ; En France : Administrateur de Tosniop SA ; En Espagne : Administrateur de Codic Promotions SL ; En Roumanie : Administrateur de Codic RO SPRL ; Administrateur d'Espace Sighisoara SRL ; Administrateur d'Espace Ploiesti SRL ; En Hongrie : Administrateur de Codic Hungary KFT ; Administrateur de V48 KFT ; Administrateur de Pro Due KFT ; Administrateur de Maxima III KFT ; Administrateur de TOC KFT.

M. HUGUES DELPIRE (1956)

M. Hugues Delpire est Administrateur indépendant de Befimmo SA et membre de son Comité d'audit depuis mars 2011. M. Hugues Delpire est ingénieur commercial et diplômé de l'École Supérieure de Sciences Fiscales. Il a débuté sa carrière en 1979 chez Zurich Assurances Belgique et y a pris la direction financière en 1987. Nommé en 1991 directeur administratif et financier et membre du comité de direction du groupe de BTP coté en bourse Besix, il y a notamment été en charge des financements et de la couverture des risques à l'international. Après avoir participé à la structuration d'Artesia Banking Corporation (Bacob, Paribas Belgique et les AP Assurances) en tant qu'administrateur et directeur financier du pôle assurances, il démarre, en tant qu'administrateur délégué, les activités d'AXA Real Estate Investment Manager Benelux. À partir de décembre 2000, il a été directeur général et Chief Legal & Finance Officer du groupe Décathlon. Depuis janvier 2015, il intervient en tant que conseiller financier de Décathlon SA et de ses filiales en France et à l'étranger. Depuis janvier 2015, il est également directeur financier adjoint de la société Mobilis SAS (Family Office de l'Association Familiale Mulliez). Parallèlement à ce parcours professionnel, M. Delpire a également dispensé des cours de finance dans plusieurs universités belges pendant plus de 15 ans.

Mandats exercés au 31 décembre 2014

Administrateur délégué de Weddell SA ; Président du conseil d'administration d'Alsolia SA ; Administrateur d'ALCOPA SA ; Membre du conseil de surveillance de Décathlon International Shareholding Plan SCA ; Membre du conseil de surveillance d'Oxyval, fonds commun de Placement d'entreprise de droit français.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

Directeur général, membre du directoire de Décathlon SA ; Administrateur d'Ansimmo SA, Administrateur d'OGEA SAS.

ETIENNE DEWULF SPRL, représentée par son représentant permanent, M. ETIENNE DEWULF (1955)

La SPRL Etienne Dewulf, représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, est Administrateur indépendant de Befimmo SA 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 Materné Confluent (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.

Mandats exercés au 31 décembre 2014

M. Etienne Dewulf est président de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) ; Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf ; Administrateur délégué de Thomas & Piron Bâtiment SA (mandat via Etienne Dewulf SPRL) ; Président honoraire de l'Association des Entrepreneurs Belges de Grands Travaux ASBL ; Administrateur de la Confédération Construction ; Administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL ; Administrateur de la Maison de la Route et du Génie Civil SCSA ; Administrateur de Foncière Kerkedelle SA et de Bavière Développement SA. La SPRL Etienne Dewulf est également administrateur délégué de Foncière Invest SA et de Cœur de Ville SA, et administrateur de Bureau Cauchy SA et administrateur de BTA Construct SA.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

M. Etienne Dewulf était président administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA et avait 46 mandats d'administrateur dans des sociétés liées au Groupe Eiffage Benelux.

M. BENOÎT GODTS (1956)

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

Mandats exercés au 31 décembre 2014

M. Benoît Godts est administrateur et membre du comité exécutif d'AG Real Estate Group Asset Management SA ; Administrateur et membre du comité d'audit d'Ascencio SA, gérant de la SIR Ascencio SCA ; Administrateur de L'Investissement Foncier Westland Shopping Center SA ; Administrateur de Wolf-Safco NV ; Président du conseil d'administration d'Immo Nation SPICAV ; Administrateur de la SPICAV Technical Property Fund 2 ; Administrateur de Devimo-Consult SA.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

M. Benoît Godts était administrateur des sociétés suivantes : Fedimmo SA, AG Real Estate Asset Management SA, AG Real Estate Management SA, l'Investissement Foncier Machelen Kuurne SA, l'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center SA, l'Investissement Foncier Cortenbergh-Le Corrége SA, l'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center SA, l'Investissement Foncier Auderghem SA, l'Investissement Foncier Chaussée de la Hulpe SA, l'Investissement Foncier Boulevard de Waterloo SA, l'Investissement Foncier Woluwé Extension SA, le Patrimoine Immobilier SA ; le Conseil belgo-luxembourgeois des Centres Commerciaux.

KADEES BVBA, représentée par son représentant permanent, M. KURT DE SCHEPPER (1956)

Kadees BVBA, représentée par son représentant permanent, M. Kurt De Schepper est Administrateur de Befimmo SA depuis le 29 avril 2014. M. Kurt De Schepper est actuel. Il a entamé sa carrière il y a plus de 30 ans chez AG Insurance, où il est devenu membre du Management Team responsable du canal « Employee Benefits » en 1990. Entre 1995 et 2004, il a été General Manager Europe chez Fortis Insurance International, responsable, entre autres, pour la coentreprise CaiFor et Fortis Insurance UK. En 2004, il a accédé à la fonction de Chief Pension Officer au niveau de Fortis holding ; mi-2005, il est devenu Business Operating Officer chez AG Insurance et, à partir de septembre 2008, il a également été responsable de la gestion des actifs financiers. De septembre 2009 au 1^{er} juillet 2014, M. Kurt De Schepper était le Chief Risk Officer d'Ageas, en charge des départements Risk, Legal, Compliance et Support Functions (Human Resources, IT et Facility).

Mandats exercés au 31 décembre 2014

M. Kurt De Schepper est président et administrateur de Millenniumbcp Ageas, Grupo Segurador, SGPS SA ; Président et administrateur de Médis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA ; Président et administrateur de Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA ; Président et administrateur de Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA ; Président et administrateur de Pensoesgere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensoes SA.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

M. Kurt De Schepper était membre du conseil d'administration d'AG Real Estate SA.

MARCVH-CONSULT BVBA, **représentée par son représentant permanent,** **M. MARCUS VAN HEDDEGHEM (1949)**

BVBA MARCVH-CONSULT, représentée par son représentant permanent, M. Marcus Van Heddeghem est Administrateur de Befimmo SA. M. Van Heddeghem a commencé sa carrière en 1972 en tant qu'ingénieur industriel dans diverses entreprises de construction. Il a aussi été directeur de différentes sociétés actives dans l'investissement et/ou le développement immobilier. Ensuite, il a été directeur responsable des investissements, développements et participations immobiliers du Groupe Royale Belge (1984-1998). De 1998 à 2003, il a été administrateur délégué de Wilma Project Development SA. Ensuite, il a été Administrateur délégué de Redevco jusque fin 2010.

Mandats exercés au 31 décembre 2014

M. Marcus Van Heddeghem est représentant permanent de MARCVH-CONSULT BVBA au sein du conseil d'administration des sociétés suivantes : Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV, Administrateur de Kinopolis Group NV, Administrateur de Besix Real-Estate Development SA ; M. Marcus Van Heddeghem est également gérant de MarcVH-Consult BVBA.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

M. Marcus Van Heddeghem était administrateur de Leasinvest Real Estate SA (SIR) ; Administrateur délégué de Redevco Retail COM ; Administrateur délégué de Redevco Industrial COM ; Administrateur délégué de Redevco Offices COM ; Administrateur de Mons Revitalisation SA ; Administrateur de Bengali SA ; Administrateur de Wilma Project Development NV ; Administrateur de Wilma Holding NV ; Administrateur de Home Invest Belgium NV ; Administrateur de la Compagnie Het Zoute Real Estate NV.

ROUDE BVBA, **représentée par son représentant permanent,** **M. JACQUES ROUSSEAUX (1938)**

BVBA Roude, représentée par son représentant permanent, M. Jacques Rousseaux, est Administrateur indépendant de Befimmo SA depuis mars 2006 et Président de son Comité d'audit. Il a également été administrateur de Fedimmo jusqu'en janvier 2013.

M. Rousseaux a acquis une expertise et une expérience en matière de gestion comme président du comité de direction du Crédit Agricole, administrateur délégué de la fédération des caisses coopératives du Crédit Agricole, administrateur de sociétés des secteurs bancaire, immobilier et des assurances. Dans le secteur public, il a été directeur général au Ministère des Finances, chef de cabinet adjoint du Ministre des Finances, chef de cabinet du Ministre flamand de l'Économie, chef de cabinet du Ministre flamand des Finances et du Budget, et administrateur de diverses entreprises semi-publiques (dont GIMV) et institutions publiques.

Mandats exercés au 31 décembre 2014

M. Jacques Rousseaux est gérant de Roude BVBA, représentant permanent de la BVBA Roude au sein du Conseil d'administration des sociétés suivantes : Private Insurer NV (administrateur indépendant, président du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'Audit), The Belgian NV (administrateur), Rogimmo NV (administrateur), Belexim NV (administrateur), Immo Stonehill NV (administrateur), Bremimmo NV (administrateur), Domein Liedeberg NV (administrateur). M. Jacques Rousseaux est également membre du Board of Trustees de Guberna.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2010 à 2014

M. Jacques Rousseaux était représentant permanent de Roude BVBA au sein du conseil d'administration des sociétés suivantes : Fedimmo SA (administrateur), Luxafoil NV (administrateur), Immo Foch NV (administrateur) et NewB ECV (administrateur).

M. Jacques Rousseaux était président de l'Association des Alumni de Guberna et administrateur-trésorier de schoolcomité Sint-Jozef VZW.

M. GUY VAN WYMERSCH-MOONS (1958)

M. Guy Van Wymersch-Moons est Administrateur de Befimmo SA depuis septembre 2013. M. Guy Van Wymersch-Moons a été General Manager Real Estate de AXA Belgium SA depuis 2001 jusqu'au 30 juin 2014. Il est actuellement administrateur délégué d'AXA REIM Belgium SA. Il a débuté sa carrière auprès de Urbaine-UAP en 1986 comme conseiller juridique en crédits hypothécaires puis

en fiscalité des assurances-vie, avant de la poursuivre à la Royale Belge en tant que conseiller juridique auprès de la direction des investissements immobiliers (1990-2001). Il est détenteur d'une licence en droit, d'une licence en notariat (UCL) ainsi que d'un master en droit de l'environnement (Facultés Universitaires Saint-Louis).

Mandats exercés au 31 décembre 2014

M. Guy Van Wymersch-Moons est administrateur de Leasinvest Real Estate Management SA ; Administrateur de Leasinvest Immo Lux SA – sicavi-fis (LUX) ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur immobilier (UPSI) ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) ; Administrateur délégué d'AXA REIM Belgium SA ; Administrateur d'AXA Real Estate Investment Managers Nederland NV (NL) ; Administrateur de Parc de l'Alliance SA ; Administrateur de Beran SA ; Administrateur de Blauwe Toren SA ; Administrateur de Brustar One SA ; Administrateur de Cabesa SA ; Administrateur de Cornaline House SA ; Administrateur de Froissart Leopold SA ; Administrateur de Immo Foire SA ; Administrateur de Immo Rac Hasselt SA ; Administrateur de Immo Zellik SA ; Administrateur de Immobilière du Park Hôtel SA ; Administrateur de Instruction SA ; Administrateur de La Tourmaline SA ; Gérant de Leg II Meer 15 SPRL ; Gérant de Leg II Meer 22-23 SPRL ; Gérant de Leg II Meer 42-48 SPRL ; Administrateur de Lex 65 SA ; Administrateur de Messancy Realisation SA ; Administrateur de Mucc SA ; Administrateur de Parc Leopold SA ; Administrateur de QB19 SA ; Administrateur de Royaner SA ; Administrateur de Royawyn SA ; Administrateur de The Bridge Logistics SA ; Administrateur de Transga SA ; Administrateur de Treves Leasehold SA ; Administrateur de Upar SA ; Administrateur de Water-Leau SA ; Administrateur de Wetinvest III SA ; Administrateur de Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij SA ; Administrateur de Zaventem Properties SA ; Administrateur de Calar Cabesa Partners Sci ; Administrateur de Cordelière 4 NV (NL) ; Président du conseil d'administration de la Maison de l'Assurance SA ; Administrateur du Parc de l'Alliance SA ; Administrateur du Quartier des Arts ASBL ; Administrateur de Galaxy Properties SA ; Gérant de Jouron SPRL ; Administrateur délégué de Ligne Invest SA ; Administrateur délégué de Bull's Eye property Lux II SA ; Administrateur délégué de Evere Square SA ; Administrateur délégué de L-Park SA.

Mandats échus au 31 décembre 2014, exercés au cours des années 2009 à 2014

M. Guy Van Wymersch-Moons était président et membre du conseil d'administration de Home Invest SA ; Administrateur de Parc Louise SA ; Administrateur de Sodimco SA ; Administrateur de Vepar SA ; Administrateur du Fonds Quartier européen (Fondation Roi Baudouin) ; Administrateur d'Evers Freehold SA ; Administrateur d'Immo Instruction SA ; Administrateur de Zaventem Properties 2 SA ; Administrateur de Marina Building SA ; Administrateur de Trèves Freehold SA.

Procédure de nomination et de renouvellement des Administrateurs

G4-40

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires de Befimmo SA, sur proposition du Conseil d'administration.

Avant de formuler ses propositions à l'Assemblée générale en matière de nomination ou de renouvellement de mandat d'un Administrateur, le Conseil d'administration recueille l'avis et les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération, notamment :

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

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

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

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

Élection et rôle du Président du Conseil d'administration

G4-39

Élection du Président du Conseil d'administration

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

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

Missions du Président du Conseil d'administration

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

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

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

Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2014

Le mandat d'Arcade Consult BVBA, représentée par son représentant permanent, M. André Sougné, est venu à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2014.

L'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2014 a procédé à la nomination de deux nouveaux Administrateurs :

1. A.V.O. Management BVBA, représentée par sa représentante permanente Madame Annick Van Overstraeten a été nommée comme Administrateur indépendant, pour un mandat de deux ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2016 ;
2. Kadees BVBA, représentée par son représentant permanent Monsieur Kurt De Schepper, a été nommée comme Administrateur, lié à l'actionnaire AG Real Estate (groupe Ageas) pour un mandat de deux ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2016.

La même Assemblée générale ordinaire a renouvelé le mandat de MarcVH-Consult BVBA, représentée par son représentant permanent Monsieur Marcus Van Heddeghem comme Administrateur pour un mandat d'un an, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2015.

Missions du Conseil d'administration

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

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

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

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

Fonctionnement du Conseil d'administration

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

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

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

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

Activité du Conseil d'administration durant l'exercice 2014

G4-35

G4-42

Le Conseil d'administration s'est réuni 16 fois au cours de l'exercice 2014. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des Dirigeants effectifs, convocation aux Assemblées générales ordinaire et extraordinaires), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- > le suivi de la mise en œuvre de la stratégie ;
- > les projets d'investissement et de désinvestissement ;
- > les soumissions dans le cadre d'appel d'offres et de marchés publics ;

- > les conditions des offres en location les plus importantes ;
- > les projets de construction, de redéveloppement et de rénovation (notamment la Tour Paradis à Liège) ;
- > les investissements importants dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable ;
- > l'adoption du statut SIR par la Société et, notamment, la procédure d'agrément par la FSMA ;
- > la politique de couverture du risque de taux ;
- > l'apport en nature de l'immeuble Rue au Choux 35 par AXA Belgium SA ;
- > le suivi des principaux litiges ;
- > la politique de Responsabilité Sociétale de Befimmo ;
- > la mise à jour du dealing code et l'adoption d'un nouveau règlement de gestion des risques.

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

Le Conseil d'administration a procédé à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé, le 25 novembre 2014, suite à l'apport de l'immeuble Rue aux Choux 35 par AXA Belgium SA à Befimmo. Il a décidé de distribuer un acompte sur dividende en décembre 2014, sous la forme de dividende optionnel et d'augmenter le capital de la SIR, également dans le cadre du capital autorisé.

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

- > la construction du nouveau Centre des Finances, rue Paradis à Liège : suivi de l'évolution des travaux de construction d'un bâtiment destiné à l'hébergement du SPF Finances, à Liège ; suivi des recours au Conseil d'État en suspension et en annulation du permis unique et de l'évolution de l'enquête judiciaire en cours ;
- > la préparation de la Phase 2 du projet Paradis à Liège : lancement d'un appel à projets en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte, sur le solde de la parcelle d'environ 1,3 ha, attenant au nouveau Centre des Finances, dont Fedimmo est également propriétaire ;
- > cessions de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques ;
- > la mise en place du nouveau statut SIRI de la Société ;
- > participation de Fedimmo à des procédures de marché public.

Autoévaluation G4-44

Conformément à son règlement d'ordre intérieur, le Conseil évalue au moins tous les trois ans sa composition, sa taille, son efficacité, son fonctionnement ainsi que son interaction avec l'Administrateur délégué, les autres Dirigeants effectifs et ses Comités spécialisés. L'exercice d'auto-évaluation du Conseil est réalisé sous la direction de son Président et, le cas échéant, avec le support du Comité de Nomination et

de Rémunération. Cette auto-évaluation poursuit quatre objectifs principaux :

- > juger 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 ;
- > et vérifier si la composition du Conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable.

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 auto-évaluation pour la dernière fois à la fin de l'exercice 2012. Les principales conclusions de son rapport d'auto-évaluation ont été publiées dans le Rapport Financier Annuel 2012 (page 101).

Comités consultatifs et Comités spécialisés

Principes

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

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

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

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

Conformément à ce qui précède, le Conseil d'administration a mis en place de manière permanente deux Comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération. La composition, les attributions et le mode

de fonctionnement de ces deux Comités sont décrits dans leurs règlements d'ordre intérieur respectifs, disponibles sur le site internet de Befimmo et synthétisés ci-après.



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 SA, dont deux au moins sont indépendants qui répondent aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés.

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

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration désigne le Président du Comité d'audit, qui ne peut pas être le Président du Conseil d'administration.

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

Au 31 décembre 2014, la composition du Comité d'audit est la suivante :

- > **BVBA Roude**, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux, Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit ;
- > **M. Hugues Delpire**, Administrateur indépendant ;
- > **M. Benoît Godts**, Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire.

Attributions

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

Le Comité d'audit se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois que de besoin, à la demande de son Président, d'un de ses membres, du Président du Conseil

d'administration, du Chief Executive Officer ou du Chief Financial Officer. Il décide si et quand le Chief Executive Officer, le Chief Financial Officer, le ou les Commissaires ou encore d'autres personnes assistent à ses réunions.

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

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

G4-45

G4-46

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2014

Au cours de l'exercice 2014, le Comité s'est réuni six fois et les membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- > situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelle ;
- > traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS (par exemple IFRIC 21) ;
- > politique de financement ;
- > examen des conditions relatives aux opérations de refinancement ;
- > politique de couverture du risque de taux d'intérêt et du risque de change ;
- > examen des rapports de missions et des recommandations d'audit interne et du plan d'audit pluriannuel ;
- > impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- > revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des stress tests) ;
- > gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, monitoring du contrôle interne, analyse d'un rapport d'audit externe sur la cyber sécurité, etc. ;
- > distribution d'un acompte sur dividende sous forme optionnelle ;
- > relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo SA et de ses filiales ;
- > évolution du cadre réglementaire applicable à Befimmo.

Autoévaluation

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

La précédente autoévaluation du Comité d'audit a été réalisée fin 2011 et clôturée début 2012¹. Le Comité a décidé de procéder à une nouvelle auto-évaluation en 2014.

En décembre 2014, les membres du Comité ont reçu et complété un questionnaire détaillé, spécifique au rôle et au fonctionnement d'un comité d'audit. Sur base des réponses à ce questionnaire, d'une analyse des règles légales et des recommandations applicables au rôle et au fonctionnement d'un comité d'audit et, subsidiairement, des conclusions de l'exercice d'autoévaluation effectué en 2011, le Comité d'audit a clôturé son rapport d'autoévaluation le 13 février 2015 et l'a commenté au Conseil d'administration le 27 février 2015.

Les conclusions essentielles de ce rapport sont les suivantes :

- après avoir réexaminé son règlement d'ordre intérieur, le Comité d'audit considère que son contenu correspond à la réalité de la composition et du fonctionnement du Comité ;
- de manière générale, le Comité d'audit est satisfait de sa composition, de son fonctionnement, du travail fourni par les Dirigeants effectifs et de ses relations avec le Commissaire ;
- le Comité d'audit a estimé que les domaines suivants sont susceptibles d'amélioration :
 - en matière de reporting financier, il serait opportun de pouvoir discuter, au préalable, de toute modification concernant l'application des principes comptables, le reporting et les règles d'évaluation, le cas échéant avec le Commissaire ;
 - en matière de contrôle interne et de gestion des risques, une attention particulière doit continuer à être consacrée aux questions de cyber sécurité et à la prévention des risques de fraudes informatiques internes et externes.

Le Comité a également décidé de mener, d'ici la fin du premier semestre de 2015, une réflexion globale sur l'adéquation du système actuel d'audit interne, afin de tenir compte du développement des activités de Befimmo et de la création d'autres fonctions de contrôle interne (gestion des risques et compliance) depuis la mise en place de cette fonction dans l'entreprise.

G4-51

G4-52

G4-53

Comité de Nomination et de Rémunération

Composition

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

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

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

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

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

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

Jusqu'au 12 mai 2014, la composition du Comité était la suivante :

- **BVBA MarcVH-Consult**, représentée par son représentant permanent, M. Marcus Van Heddeghem, Administrateur indépendant² et Président du Comité de Nomination et Rémunération ;
- **SPRL Alain Devos**, représentée par son représentant permanent, M. Alain Devos, Administrateur non exécutif, Président du Conseil d'administration ;
- **SPRL Etienne Dewulf**, représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, Administrateur indépendant.

Depuis le 13 mai 2014, la composition du Comité est la suivante :

- **SPRL Etienne Dewulf**, représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, Président du Comité de nomination et de rémunération, Administrateur indépendant ;

1. Les conclusions essentielles de son rapport sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2012 (page 107).

2. MarcVH-Consult - ainsi que son représentant permanent, M. Marcus Van Heddeghem - répondait aux critères d'indépendance prévus à l'article 526ter du Code des Sociétés jusqu'à son renouvellement par l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2014, pour un quatrième mandat d'une durée d'un an.

- > **BVBA A.V.O. Management**, représentée par sa représentante permanente, Mme Annick Van Overstraeten, Administrateur indépendant ;
- > **SPRL Alain Devos**, représentée par son représentant permanent, M. Alain Devos, Administrateur non exécutif, Président du Conseil d'administration.

Attributions

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

- > dans l'établissement de profils pour les Administrateurs, les Présidents et les membres des Comités du Conseil d'administration, le Chief Executive Officer (« CEO ») et les autres Dirigeants effectifs de Befimmo SA ;
- > dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés de Befimmo SA, 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 SA ;
- > et de procédures de nomination, de renouvellement et d'évaluations périodiques des Administrateurs, du CEO et des Dirigeants effectifs.

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

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

Par ailleurs, le Comité prépare le rapport de rémunération, qui fait partie intégrante de la déclaration de gouvernance de Befimmo SA, 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 SA qui a à son ordre du jour des propositions de résolutions qui concernent des mandats d'Administrateur ;
- > pour rédiger le rapport annuel de rémunération.

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

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2014

Au cours de l'exercice 2014, le Comité s'est réuni 11 fois et l'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Ses réunions ont principalement été consacrées aux sujets suivants :

- > rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2014 ;
- > évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1^{er} janvier 2015 et attribution de rémunérations variables pour l'exercice 2014 ;
- > composition du Conseil d'administration en tenant compte de la nécessité de maintenir un équilibre en termes de complémentarité des profils en termes de connaissances et d'expérience, ainsi que des objectifs de mixité des genres ;
- > propositions de nominations et de renouvellements de mandats au Conseil d'administration ;
- > analyse de benchmark des formules de rémunérations variables applicables aux dirigeants de sociétés cotées ;
- > évaluation des Dirigeants effectifs, détermination des objectifs et critères de performance de l'Administrateur délégué et des autres Dirigeants effectifs ;
- > évaluation de la politique de rémunération (en ce compris une analyse de benchmark) et formulation de propositions visant à mettre en place le système d'échelonnement du paiement de la rémunération variables des Dirigeants effectifs ;
- > analyse et benchmark de la politique de plan de pension complémentaire mis en place pour les collaborateurs de Befimmo.

Autoévaluation

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

Le Comité de Nomination et de Rémunération a procédé à son autoévaluation au cours du second semestre de l'exercice 2012. Son rapport d'auto-évaluation a été commenté au Conseil d'administration en décembre 2012 ainsi que dans le Rapport Financier Annuel 2012 (page 108).

Dirigeants effectifs

Nomination

Conformément à l'article 14 §3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, la direction effective de Befimmo SA est confiée à au moins deux personnes, qui portent le titre de Dirigeants effectifs.

Ils sont désignés par le Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2014, les Dirigeants effectifs sont au nombre de quatre :

- > l'Administrateur délégué de Befimmo SA, BDB Management SPRLu, Chief Executive Officer de Befimmo, représentée par son représentant permanent, M. Benoît De Blieck ;
- > Mme Martine Rorif, Chief Operating Officer de Befimmo ;
- > M. Laurent Carlier, Chief Financial Officer de Befimmo ; et
- > Mme Aminata Kaké, General Counsel et Secrétaire Général de Befimmo.

Le Conseil d'administration a nommé, avec effet au 5 janvier 2015, Madame Diane Zygass en tant que Chief Business Development et Dirigeant effectif. Madame Diane Zygass a débuté sa carrière au département audit d'Arthur Andersen (1983-1985), avant de la poursuivre au sein du groupe ING où elle a exercé différentes fonctions commerciales, de management et, notamment, celle de Regional Director Mid-Corporate, Real Estate and Institutional Brussels (1985-2012). Elle a ensuite rejoint le groupe CFE en tant que membre du comité de direction et directrice de l'activité Bâtiment à l'international ainsi que du pôle Partenariat Publics Privés-Concessions (2012-2014).

Les attributions et le mode de fonctionnement des Dirigeants effectifs sont définis dans le règlement d'ordre intérieur des Dirigeants effectifs, qui est publié sur le site internet de la Société.



Attributions

Les Dirigeants effectifs participent, dans l'ordre interne, à la conduite des activités de la Société et à la détermination de sa politique, sous la direction de l'Administrateur délégué.

Dans ce cadre, ils sont principalement chargés des missions suivantes :

- > de manière générale, exécuter les décisions du Conseil d'administration ;
- > analyser la politique et la stratégie générale de la Société et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- > mettre en œuvre la politique et la stratégie générales de la Société, telles que décidées par le Conseil d'administration ;
- > identifier les possibilités et les besoins en matière d'investis-



1. Benoît De Blieck
2. Laurent Carlier
3. Aminata Kaké
4. Martine Rorif
5. Diane Zygass

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

Les Dirigeants effectifs de la Société exercent leurs missions sans préjudice des compétences du Conseil d'administration.

Mode de fonctionnement

Les Dirigeants effectifs se réunissent au moins deux fois par mois et autant de fois que nécessaire. Les réunions sont présidées par l'Administrateur délégué.

Ils agissent dans l'intérêt de la Société et organisent leurs affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la Société. Ils s'engagent à respecter les dispositions du Code belge de Gouvernance d'entreprise et de la charte de gouvernance d'entreprise de la Société, en particulier en ce qui concerne les règles préventives des conflits d'intérêts ainsi que les règles préventives des abus de marché.

Ils prennent les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance et d'étroite coopération entre eux, en contribuant à des discussions ouvertes et à l'expression constructive des divergences de vues. Ils exercent leurs missions de manière collégiale et forment ensemble, à ce titre, le « Comité des Dirigeants effectifs » de Befimmo SA.

En 2014, le Comité des Dirigeants effectifs s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Les Dirigeants effectifs animent une équipe de 70 personnes (au 31 décembre 2014) et veillent à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les **responsables des départements opérationnels** sont Messieurs Cédric Biquet (Chief Investment Officer), Marc Geens (Chief Commercial Officer), Madame Martine Rorif (COO et Chief Technical Officer ad interim¹), Madame Caroline Kerremans (Investor Relations and External Communication Manager) et Madame Emilie Delacroix (Corporate Social Responsibility Manager).

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est totalement intégrée dans sa gestion journalière. Au niveau stratégique, la **Cellule Responsabilité Sociétale** (CRS) se compose de cinq personnes dont trois Dirigeants effectifs : le Chief Executive Officer (« CEO »), le Chief Financial Officer (« CFO »), le Chief Operating Officer (« COO »), le Senior Environmental Manager (« SEM ») et le Corporate Social Responsibility Manager (« CSR Manager »). Cette cellule est responsable du développement et du suivi du Programme de Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de l'organisation de la revue de direction annuelle.

G4-51

G4-52

Rapport de rémunération

Politique de rémunération

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Comité de Nomination et de Rémunération a rédigé un document décrivant la politique de rémunération des Administrateurs et des Dirigeants effectifs de la Société. Ce document a été approuvé par le Conseil d'administration le 15 octobre 2010 et mis à jour pour la dernière fois le 28 février 2014. Il fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publié sur le site internet de Befimmo.

@ www.befimmo.be

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

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

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

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

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

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

Évolution de la politique de rémunération pour les exercices suivants

Afin de faire correspondre les intérêts du management exécutif avec ceux de la Société et de ses actionnaires, la politique de rémunération actuelle de Befimmo prévoit qu'une partie adéquate de la rémunération du CEO et des autres Dirigeants effectifs est structurée de façon à être liée à leurs performances individuelles et à celles de la Société : les critères d'attribution de la rémunération variable du CEO et des autres Dirigeants effectifs sont constitués d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères de performance qui pourraient inciter le CEO et les autres Dirigeants effectifs à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme.

À partir de l'exercice 2014, le Conseil d'administration a décidé d'aligner encore davantage la rémunération du CEO et des autres Dirigeants effectifs sur l'intérêt des actionnaires

1. Depuis le 1^{er} avril 2014.

de la Société, en mettant en place un échelonnement du paiement de leur rémunération variable. L'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement est différé dans le temps est soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable sera désormais étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable 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 (incluse).

La politique de rémunération de la Société a été adaptée pour tenir compte de la mise en oeuvre du principe d'étalement de la rémunération variable des Dirigeants effectifs, qui a été appliqué, pour la première fois, à la rémunération variable liée à l'exercice 2014, dont la première tranche sera payable en 2015 et qui continuera à s'appliquer aux exercices suivants.

Procédure

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

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

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

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

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

Il a également la qualité de Dirigeant effectif de Befimmo SA et exerce la fonction de **Chief Executive Officer** (« CEO ») : il est rémunéré à ce titre.

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

> Partie fixe : le montant de la rémunération fixe annuelle est déterminé en tenant compte de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable ; 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.

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

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice.

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.

L'Administrateur délégué ne reçoit aucun avantage en nature.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide également du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun des **autres Dirigeants effectifs** de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO à ce sujet. Ils sont rémunérés dans le cadre d'un contrat de travail conclu avec Befimmo SA. Leur rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'avantages complémentaires, décrits ci-après.

> Partie fixe : le montant de la rémunération fixe des autres Dirigeants effectifs est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, et pour des profils

comparables à ceux des autres Dirigeants effectifs de la Société, dans des entreprises comparables, notamment financières et immobilières. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération fixe est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier. Toute révision de la rémunération fixe des Dirigeants effectifs est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.

- > **Partie variable :** le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation. Ce montant, qui constitue en principe un maximum, sauf dérogation justifiée, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels (exécution de missions particulières, prestations de leur équipe ou de leur département) et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les Dirigeants effectifs à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration - sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO - évalue à l'issue de chaque

année civile les prestations des autres Dirigeants effectifs au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice.

- > **Avantages divers :** les autres Dirigeants effectifs bénéficient d'un plan de pension (système de defined benefits) dont le coût pour la Société s'élève à 154.077 € pour l'exercice 2014. Ils bénéficient, en outre, d'une assurance hospitalisation, d'une indemnité forfaitaire mensuelle pour frais de représentation, de chèques repas et d'éco-chèques. Ils disposent d'une voiture de fonction (avec les accessoires habituels) et d'un téléphone portable. Le coût pour la Société de l'ensemble de ces avantages est mentionné dans la colonne « Autres composantes de la rémunération et avantages divers » du tableau ci-après.

Mandats exercés dans les filiales

Les Administrateurs et les Dirigeants effectifs peuvent exercer un mandat d'administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA.

Rémunération et avantages en 2014 et en 2015

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

Administrateurs - Rémunération pour l'exercice 2014

(en €)	BEFIMMO				Total
	Rémunération fixe annuelle	Jetons de présence			
	Conseil d'administration	Conseil d'administration	Comité d'audit	Comité de Nomination et de Rémunération	
Alain Devos SPRL - Alain Devos	50 000	56 250		15 000	121 250
A.V.O. Management BVBA - Annick Van Overstraeten ¹	15 000	25 000		10 500	50 500
Hugues Delpire	20 000	37 500	12 000		69 500
Etienne Dewulf SPRL - Etienne Dewulf	20 000	37 500		18 500	76 000
Sophie Goblet	20 000	35 000			55 000
Benoît Godts	20 000	32 500	12 000		64 500
Kadees BVBA - Kurt De Schepper ¹	15 000	25 000			40 000
MarcVH-Consult BVBA - Marcus Van Heddeghem	20 000	37 500		6 000	63 500
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	20 000	37 500	15 000		72 500
Guy Van Wymersch-Moons	20 000	32 500			52 500
Arcade Consult BVBA - André Sougné ²	5 000	10 000			15 000
Total Administrateurs	225 000	366 250	39 000	50 000	680 250

1. Nommée le 29 avril 2014.

2. Mandat échu le 29 avril 2014.

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

Ces montants, applicables à partir 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.

La rémunération des Administrateurs non exécutifs relative à l'exercice 2014 leur sera payée en mai 2015, après l'Assemblée générale ordinaire de 2015.

Objectifs et critères de performance du CEO et des Dirigeants effectifs pour les exercices 2014 et 2015

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration du 28 février 2014 a fixé, comme suit, les critères récurrents - liés à la performance de la Société - pour l'évaluation de la performance du **CEO** et leur pondération :

- > résultat net courant par action (30%) ;
- > marge opérationnelle (15%) ;

- > taux d'occupation des immeubles (15%) ;
- > coût de financement (20%) ;
- > gestion des ressources humaines (20%).

Des objectifs complémentaires en rapport avec les principaux objectifs précités et spécifiquement liés à l'exercice 2014, ont été fixés au CEO. Le montant cible de sa rémunération annuelle variable, relatif à l'exercice 2014, a été fixé à 200.000 €, avec un maximum de 250.000 €.

Le Conseil d'administration a fixé les mêmes critères récurrents pour l'évaluation de la performance des **autres Dirigeants effectifs**. Des objectifs individuels complémentaires ont été fixés à chacun d'entre eux, en correspondance avec leurs responsabilités opérationnelles spécifiques. La rémunération variable cible globale maximale a été fixée à 162.500 € pour les autres Dirigeants effectifs (montant global pour les 3 Dirigeants effectifs).

Au cours de sa réunion du 27 février 2015, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres Dirigeants effectifs, une rémunération variable pour l'exercice 2014 sur la base des critères d'évaluation précités, dont le montant est repris dans le tableau ci-après.

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

- > 50% de la rémunération variable proméritée en 2014 est payée en 2015 ;
- > 25% de la rémunération variable a été reportée d'un an et sera payable en 2016 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats la Société durant les années 2014 et 2015 ;
- > le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2017, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2015 et 2016.



« Glossaire »

Dirigeants effectifs - Rémunération pour l'exercice 2014

(en €)	Rémunération fixe	Rémunération variable ³	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres composantes de la rémunération et avantages divers	Total	Indemnités de fin de contrat
SPRLu BDB Management ¹	515 000	200 000	-	-	715 000	650 000
Autres Dirigeants effectifs ²	681 626	248 852	154 077	58 535	1 143 090	-
Total Dirigeants effectifs	1 196 626	448 852	154 077	58 535	1 858 090	650 000

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

2. Charges sociales et toutes autres charges incluses.

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

Pour l'exercice 2015, l'octroi de la rémunération variable du CEO et des autres Dirigeants effectifs dépendra de la réalisation des mêmes critères récurrents que ceux arrêtés en 2014, avec une pondération identique. Des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres Dirigeants effectifs.

Le montant cible de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2015 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 quatre autres Dirigeants effectifs : une rémunération variable cible de 267.500 € avec un maximum de 307.625 € ; ces montants s'entendent hors charges sociales et toutes autres charges supportées par la Société.

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

Conditions applicables en matière d'indemnité de départ

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA de la convention liant le CEO à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement dans lesquels aucune indemnité n'est due, le CEO a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat.

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

La convention de management conclue le 20 décembre 2012 entre Befimmo SA et son CEO, la SPRLu BDB Management, a fixé une indemnité de départ contractuelle de 650.000 €. Cette indemnité est inférieure à 12 mois de rémunération totale de l'Administrateur délégué. Befimmo n'a par conséquent pas fait usage des dérogations précitées.

Les contrats d'emploi à durée indéterminée conclus avec les Dirigeants effectifs autres que l'Administrateur délégué ne comprennent pas de dispositions spécifiques en matière de fin de contrat.

Droit de recouvrement

La Société n'a pas prévu de droit de recouvrement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres Dirigeants effectifs, sur base d'informations erronées.

Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques

G4-45

G4-46

G4-47

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et en organisant un « contrôle du contrôle ». La Société porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

L'environnement de contrôle

Organisation de la Société

Le Conseil d'administration a constitué en son sein deux Comités (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération).

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Chaque personne dispose d'une description de fonction. Une procédure de délégation de pouvoirs impose le principe de double signature. Les fonctions de support sont les départements comptabilité, IT, juridique, ressources humaines, communication et secrétariat général.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par le Secrétaire Général. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling. Le CFO est en charge de la fonction de gestion des risques.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les Dirigeants effectifs de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

Le département des ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle. Il s'agit notamment de la FSMA, du Commissaire et des experts immobiliers indépendants.

Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Dans ce cadre, le Comité d'audit se base notamment sur les missions effectuées par l'auditrice interne, qui lui rapporte directement. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

Éthique G4-56

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'administration. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de la Société.



L'analyse des risques et les activités de contrôle

Cette analyse se base sur la mise à jour d'une étude visant à classer les risques majeurs de la Société, par ordre d'importance et de fréquence estimée de réalisation, et à déterminer le niveau de contrôle de ces risques. Durant l'exercice 2013, une nouvelle version de la matrice des risques et de leur niveau de contrôle a été réalisée. Cette matrice constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne, revues annuellement dans le cadre d'un plan à trois ans par le Comité d'audit. L'analyse des risques fait l'objet d'une revue annuelle par le Comité d'audit. Les facteurs de risques sont décrits dans ce Rapport ensemble avec les mesures prises afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques identifiés.

→ « Facteurs de risque »

L'information financière et sa communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétro-planning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une checklist des étapes à suivre par le département financier. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables avec l'aide du logiciel comptable Lisa. Un logiciel intégré (Property V4) a été mis en place pour la gestion administrative et comptable de l'activité de property management.

L'équipe controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes :

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques ou budgétaires ;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur matérialité.

Le reporting trimestriel, ainsi que le communiqué de presse/ rapport correspondant sont ensuite, après validation par le management, présentés au Comité d'audit, puis au Conseil d'administration.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée via le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-ups journaliers en ligne (prestataire externe) et hebdomadaires sur cassettes.

Les acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne : au cours de l'exercice 2014, deux audits internes ont été réalisés, portant sur le « project management risk » et le « invoicing & collection risk » ; une mission d'audit de la cyber-sécurité a également été confiée à un consultant externe.
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2014, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à une revue des litiges et des principaux risques de la Société et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- par le Commissaire, dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel : au cours de l'exercice 2014, le Commissaire a notamment formulé des recommandations concernant la tenue des états financiers. Il a également procédé à un audit de la sécurité informatique.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Au cours de l'exercice 2014, le Conseil d'administration a approuvé un nouveau règlement de gestion des risques.

Autres intervenants

Commissaire

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels.

D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 29 avril 2014 de Befimmo SA a renouvelé le mandat du Commissaire de la Société, Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social Berkenlaan 8B, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, RPM Bruxelles, représentée par M. Rik Neckebroek réviseur d'entreprise, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2014 s'élèvent à 72.450 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2014 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 57.250 € HTVA. Outre sa mission légale, Deloitte et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2014 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 81.340 € HTVA.

La société Deloitte, représentée par les mêmes réviseurs, est également le Commissaire de la plupart des filiales de Befimmo SA. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2014 de Fedimmo SA, Befimmo Property Services SA, Meirfree SA et Vitalfree SA s'élèvent à 55.200 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Deloitte SA, ayant son siège social rue de Neudorf 560 à 2220 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 67.895 et disposant de l'autorisation d'établissement n°88607, représentée par Christiane Chadoeuf, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2014 d'Axento SA, s'élèvent à 11.100 € HTVA.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :

- > pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- > pour les autres missions, les honoraires sont établis sur base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire en fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du « one-to-one » concernant les prestations du Commissaire a été respectée.

Experts immobiliers

Conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, Befimmo SA fait appel à des experts immobiliers pour les évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine immobilier.

Pour une période de trois ans, commençant le 1^{er} janvier 2012, Befimmo SA a désigné trois experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale, à savoir :

- > DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans), qui évalue les immeubles du portefeuille de Fedimmo SA ;
- > PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme), qui assure l'expertise d'un portefeuille d'immeubles de Befimmo SA loués pour la plupart à long terme à des locataires provenant principalement du secteur public ;
- > Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener), qui se charge de l'évaluation de tous les immeubles de

Befimmo SA qui ne sont pas repris dans la mission de l'expert PricewaterhouseCoopers et qui sont en général loués à baux usuels 3/6/9 à des locataires corporate provenant principalement du secteur privé ; et qui, en tant que coordinateur, a repris dans son rapport de synthèse les valeurs établies par DTZ-Winssinger & Associés et PricewaterhouseCoopers, résultant de l'application de leurs méthodes de valorisation respectives.

Les mandats des trois experts mentionnés ci-dessus arrivant à échéance le 31 décembre 2014, Befimmo a confié, à partir de l'exercice 2015 et pour 3 ans, les expertises de son portefeuille à deux experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale, à savoir :

- > Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener) qui évaluera la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo à baux longs ou potentiellement longs (c.à.d. loués à >9 ans pour Bruxelles et son hinterland et >6 ans pour les régions) ;
- > CBRE (représenté par M. Pierre van der Vaeren) qui assurera l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo loués pour la plupart à des baux usuels 3/6/9. Jones Lang LaSalle aura la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces nouveaux mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, visant notamment à assurer une rotation des experts immobiliers évaluant le portefeuille.

Befimmo a également désigné 2 experts de réserve :

- > DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans) ;
- > PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme).

Pour l'exercice 2014, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- > DTZ-Winssinger & Associés : 124.301 € HTVA ;
- > PricewaterhouseCoopers : 80.202 € HTVA ;
- > Jones Lang LaSalle : 115.200 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2014 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- > DTZ-Winssinger & Associés : N.A. ;
- > PricewaterhouseCoopers : 1.500 € HTVA ;
- > Jones Lang LaSalle : N.A.

Les honoraires des experts immobiliers indépendants sont calculés sur base du nombre de biens évalués, de leur taille (en m²), ou de leur situation locative (mono-location ou multi-location). Les honoraires ne sont pas liés à la juste valeur des biens immobiliers.

Service financier

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgium qui a reçu à ce titre une rémunération de 88.339,42 € (TVA incluse) en 2014. Cette rémunération est composée d'une partie forfaitaire, augmenté d'une partie variable, en fonction du montant du dividende payé.

Recherche & développement

Befimmo n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice.

G4-41

G4-57

G4-58

Règles préventives de conflits d'intérêts

Principes

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

- > par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 523 et 524 du Code des Sociétés ;
- > par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- > et aussi par les règles additionnelles, prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2014 sont décrites ci-après.

Article 523 du Code des Sociétés

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

Cet article prévoit toutefois quelques exceptions à son application et notamment, en ce qui concerne les opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

Article 524 du Code des Sociétés

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 524 du Code des Sociétés impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au Conseil d'administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'appréciation du Commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

Article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR et l'article 8 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR

Cet article impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation¹, les autres actionnaires d'une filiale de la SIR, les Administrateurs, gérants, Dirigeants effectifs de la SIR publique. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

Règles additionnelles, prévues dans la charte de gouvernance de Befimmo

G4-41

Règles en matière de confidentialité

Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo SA que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SA 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 SA ait conclu ou non l'opération).

Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des sociétés

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

1. Pour rappel, en vertu du Code des Sociétés, ce lien est notamment présumé exister, sauf preuve contraire, à partir d'une détention de droits sociaux représentant le dixième du capital de la Société.

- > que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- > que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des Sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;
- > que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- > que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo SA que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SA 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 SA et un des filiales de celle-ci.

Politique relative aux opérations avec un Dirigeant effectif

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

Administrateurs et « corporate opportunities »

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo SA 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 SA a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent

de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la Société, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés (art. 523 et 524)

Au cours de l'exercice 2014, une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 28 février 2014, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent, M. Benoît De Blicq et des autres Dirigeants effectifs pour l'exercice 2013, ainsi que (ii) sur la fixation de la rémunération fixe et des critères de performance pour l'attribution de la rémunération de l'Administrateur délégué et des autres Dirigeants effectifs pour l'exercice 2014. 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 la rémunération et à la fixation des critères de performance de la SPRLu BDB Management. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo SA du 28 février 2014

« 3.3.1 Communication d'un conflit d'intérêts et application de l'article 523 du Code des sociétés »

Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent, M. Benoît De Blicq, fait part de

l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des sociétés. L'administrateur indique que le conflit d'intérêts résulte du fait que la décision à prendre concerne la fixation de sa rémunération variable en sa qualité de CEO et de Dirigeant effectif de Befimmo SA pour les exercices 2013 et 2014. Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate qu'il quitte la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions qui concernent la rémunération du CEO.

(Sortie de M. Benoît De Blieck, représentant permanent de BDB Management SPRLu).

3.3.2 Fixation de la rémunération variable du CEO et des Dirigeants effectifs pour l'exercice 2014

Le Conseil discute des propositions formulées pour la rémunération variable de l'administrateur délégué et des autres dirigeants effectifs.

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blieck, qui n'a participé ni aux délibérations ni à la décision relative à ce point, approuve la proposition du Comité de nomination et de rémunération d'attribuer, à la SPRLu BDB Management, pour sa fonction de CEO en 2013, une rémunération variable de 171.000 €.

Le Conseil approuve ensuite les propositions de rémunération variable formulées par le Comité de nomination et de rémunération pour les autres dirigeants effectifs.

(...)

3.4 Critères de performance et fixation de la rémunération variable à l'exercice 2014 – Echelonnement du paiement de la rémunération variable

Le Président du Comité de nomination et de rémunération présente les critères de performance proposés par le Comité pour l'attribution de la rémunération variable du CEO et des autres dirigeants effectifs en 2014, les montants de rémunération fixe et variable proposés, ainsi qu'une proposition d'étalement du paiement de la rémunération variable visant à aligner encore davantage la rémunération de l'Administrateur délégué et des autres Dirigeants effectifs sur l'intérêt des actionnaires de Befimmo.

La proposition d'échelonnement est le fruit d'une réflexion menée par le Comité de nomination et de rémunération, suite aux votes exprimés sur le rapport de rémunération par certains actionnaires institutionnels et à une analyse de benchmark des pratiques suivies en la matière par les entreprises du Bel 20, du Bel Mid et dont les activités sont comparables à celles de Befimmo : l'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement serait différé dans le temps serait soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme.

Il est proposé d'étaler désormais le paiement de la rémunération variable des Dirigeants effectifs 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 pourrait dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable serait reporté d'un an et serait 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 serait reporté de deux ans et serait payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse).

Résolution : Après en avoir délibéré, et sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, le Conseil, exceptée la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blieck, qui n'a participé ni aux délibérations ni au vote relatifs à cette décision, fixe les principaux objectifs et critères de performance 2014 du CEO et leur pondération, comme suit :

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

Le Conseil décide que les principaux critères d'attribution du variable précités seront également applicables aux autres Dirigeants effectifs. Des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de l'Administrateur délégué et de chacun des autres Dirigeants effectifs.

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil, exceptée la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blieck, qui n'a participé ni aux délibérations ni au vote relatifs à cette décision, décide de fixer le montant cible de la rémunération annuelle variable du CEO relative à l'exercice 2014 comme suit : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 €. Pour les autres dirigeants effectifs le Conseil décide d'une rémunération variable cible globale maximale de 162.500 €.

Le Conseil, excepté la SPRLu BDB Management, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blieck, qui n'a participé ni aux délibérations ni au vote relatif à cette décision, décide de mettre en place le système d'étalement du paiement de la rémunération variable des Dirigeants effectifs, tel que proposé par le Comité de Nomination et de Rémunération. Par conséquent, après évaluation, le paiement de la rémunération variable qui, le cas échéant, sera attribuée sera 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 :

- la portion de la rémunération variable proméritée en 2014 à payer en 2015 ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyé ;
- 25% de la rémunération variable est reportée d'un an et payable en 2016 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de Befimmo durant les années 2014 et 2015 ;
- le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2017 à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2016 et 2017.

Le principe de l'échelonnement restera d'application pour le paiement des rémunérations variables qui seraient attribuées pour les exercices suivants. »

Au cours de l'exercice 2014, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 524 du Code des Sociétés.

Application de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 aux SIR

Au cours de l'exercice écoulé, deux dossiers ont donné lieu à une application de cet article, qui ont été notifiés à la FSMA :

- > pour autant que de besoin, dans le cadre d'un dividende optionnel, la Société a déclaré que certains Administrateurs de Befimmo SA et Dirigeants effectifs de Befimmo SA, ainsi que la société Ageas SA, et certaines de ses filiales, et la société AXA Belgium SA, en raison de leur qualité d'actionnaires, auraient l'occasion de souscrire de nouvelles actions ;
- > la seconde déclaration a été notifiée suite dans le cadre l'apport, par AXA Belgium SA, de l'immeuble situé Rue au Choux 35 à Befimmo SA.

Ces opérations ont été réalisées à des conditions normales de marché.

Opérations non couvertes par les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts mais couvertes par la charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo

En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société :

- > M. Benoît Godts, Administrateur lié à AG Real Estate SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à trois projets d'investissement et à trois appels d'offres examinés par Befimmo ;
- > M. Guy Van Wymersch-Moons, Administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à deux projets d'investissement et à un appel d'offres examinés par Befimmo ;
- > Mme Sophie Goblet, Administrateur indépendant, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à deux projets d'investissement.

G4-57

G4-58

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 Dirigeants effectifs et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée. Ces règles ont été complétées par un document interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment de l'Arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.

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 ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo SA, 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 personnes doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les cinq jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée, cette notification pouvant cependant, conformément à la loi, être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 €.

Pendant des périodes dites « fermées », il est interdit à ces personnes d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo SA.

Application

La fonction de Compliance Officer de Befimmo SA est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le dealing code de Befimmo a été mis à jour en 2014.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Plan d'actionnariat ou d'options sur actions

À ce jour, Befimmo n'a pas mis en place de plan d'actionnariat ou de plan d'options sur actions ni accordé de telles actions ou options aux membres de ses organes ou de ses collaborateurs.

Actions détenues par les Administrateurs et Dirigeants effectifs

À la date du 31 décembre 2014, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) et les Dirigeants effectifs suivants de Befimmo SA détenaient des actions de Befimmo SA :

- > M. Laurent Carlier (174 actions) ;
- > M. Benoît De Blieck (1.473 actions) ;
- > M. Benoît Godts (998 actions) ; et
- > M. Jacques Rousseaux (232 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 SA 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 SA dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

Ces pouvoirs n'ont pas été spécialement prévus dans le cadre d'une offre publique d'acquisition : il s'agit essentiellement, pour la clause de capital autorisé, de pouvoir rapidement saisir des opportunités sans les contraintes de temps liées à la convocation de deux Assemblées générales (l'expérience montre que la première Assemblée générale convoquée est systématiquement de carence) et, pour l'autorisation d'achat des actions propres, d'un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours en cas de mouvements anormaux. Ces clauses pourraient néanmoins être utilisées dans ce cadre. Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit :

- > en vertu de l'article 7 des statuts de Befimmo SA, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le

capital social, en une ou plusieurs fois, par souscriptions en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de 253.194.780,59 €. Cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans à partir de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 juin 2011, soit du 5 juillet 2011 ; l'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration comporte une prime d'émission. Suite à l'apport en nature, par AXA Belgium SA, de l'immeuble Rue aux Choux constaté par acte notarié du 25 novembre 2014 et l'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'attribution d'un acompte sur dividende en espèces ou en actions nouvelles, constatée par acte notarié le 16 décembre 2014, le capital autorisé résiduel s'élève à ce jour à 184.656.365,82 € ;

- > en vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation a également été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 5 juillet 2011) ;
- > conformément aux articles 620 et suivants du Code des Sociétés et 11 des statuts de Befimmo SA, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo SA (dans les limites légales). Cette autorisation est valable cinq ans à dater du 5 juillet 2011 (date de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 juin 2011) et prorogeable pour des termes identiques ;
- > conformément au même article 11 des statuts de Befimmo SA, le Conseil d'administration est également « autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la Société un dommage grave et imminent, cette autorisation n'était toutefois valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 22 juin 2011 (soit le 5 juillet 2014) et n'a pas été renouvelée depuis ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés ».
- > Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote (AR, art. 34, 5°)

Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des actionnaires de Befimmo SA.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au Code des sociétés et à l'article 28.1 des statuts, « *Tout actionnaire pourra participer à une assemblée générale et y exercer le droit de vote : (i) si ses actions sont enregistrées à son nom*

le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) : - soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, - soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les jours et heures visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement, (ii) et si la société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'assemblée générale, selon les cas soit par l'actionnaire directement pour les titulaires d'actions nominatives, soit par un intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou organisme de liquidation pour les titulaires d'actions dématérialisées. »

Ces dispositions statutaires sont générales et n'ont pas été conçues dans le cadre d'offres publiques d'acquisition mais, en fixant des formalités d'admission à l'Assemblée générale, elles peuvent avoir indirectement un effet à cet égard.

> Règles applicables à la modification des statuts de l'émetteur (AR, art. 34, 7°)

Conformément à l'article 12 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Cette règle est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, puisque l'offrant ne pourra pas modifier les statuts de la Société de manière discrétionnaire mais devra faire approuver le projet de modification par la FSMA.

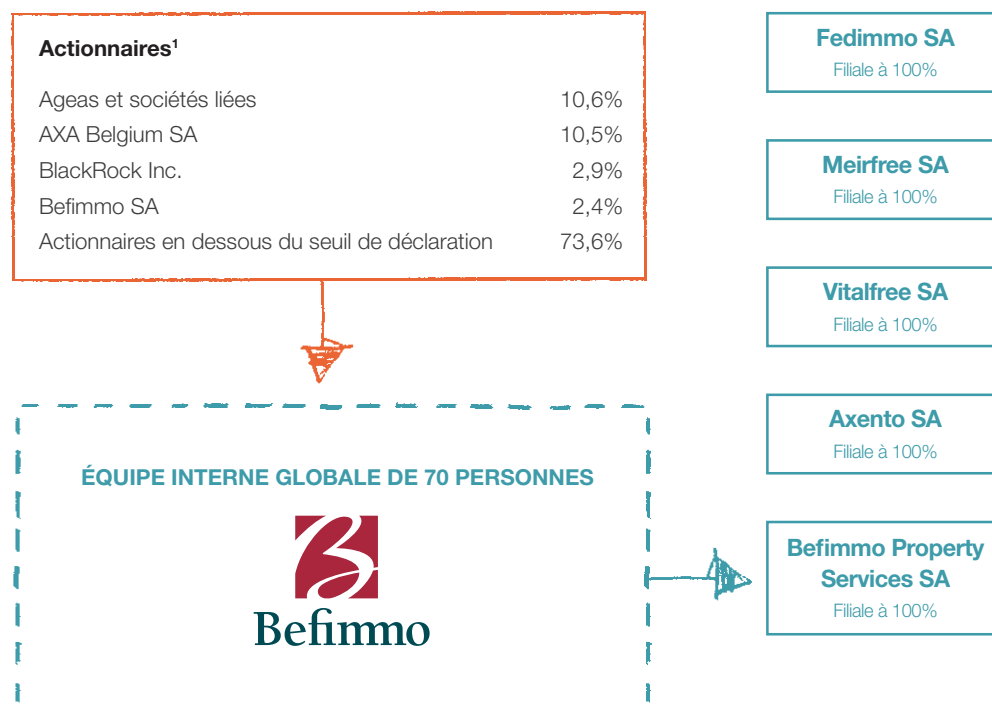
> Accords importants auxquels la Société est partie et qui peuvent prendre effet, être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société à la suite d'une offre publique d'acquisition (AR, art. 34, 9°)

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de « Change of control » qui permet à la banque de demander le remboursement du crédit si le changement de contrôle de la Société devait avoir un impact défavorable significatif (« Material Adverse Effect ») sur la Société.

Les banques suivantes bénéficient d'une telle clause de changement de contrôle : Bayern LB, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Royal Bank of Scotland.

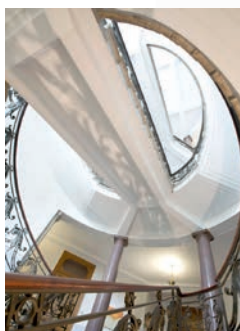
Par ailleurs, des clauses de nature similaire prévoyant une augmentation du coupon payé en cas de changement de contrôle de la Société entraînant une détérioration de son rating ont été prévues dans les deux émissions obligataires réalisées par Befimmo en 2011. De même, la convention relative au placement privé obligataire réalisé aux États-Unis en mai 2012, inclut une clause similaire donnant à chaque investisseur le droit de demander le remboursement anticipé de ses notes au pair en cas de changement de contrôle.

Structure et organisation G4-3 G4-17



1. Au 10 février 2015. Sur base des déclarations des transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire.

Brederode 13



LE BREDERODE 13 A RECU UN BREEAM
«VERY GOOD» EN PHASE DESIGN

Situation	Rue Brederode 13 1000 Bruxelles
Architectes	LD2 - Architecture SPRL
Surface	13.400 m ²
Investissement	26 millions €
Loyer en cours	2,7 millions €
Durée de bail	15 ans
Locataire	Cabinet d'avocats Linklaters



**Une localisation
optimale au centre de
Bruxelles**

**Immeuble
prestigieux et classé**

**Performances
énergétiques
optimales**

12  

emplacements de parking
et 14 emplacements vélos

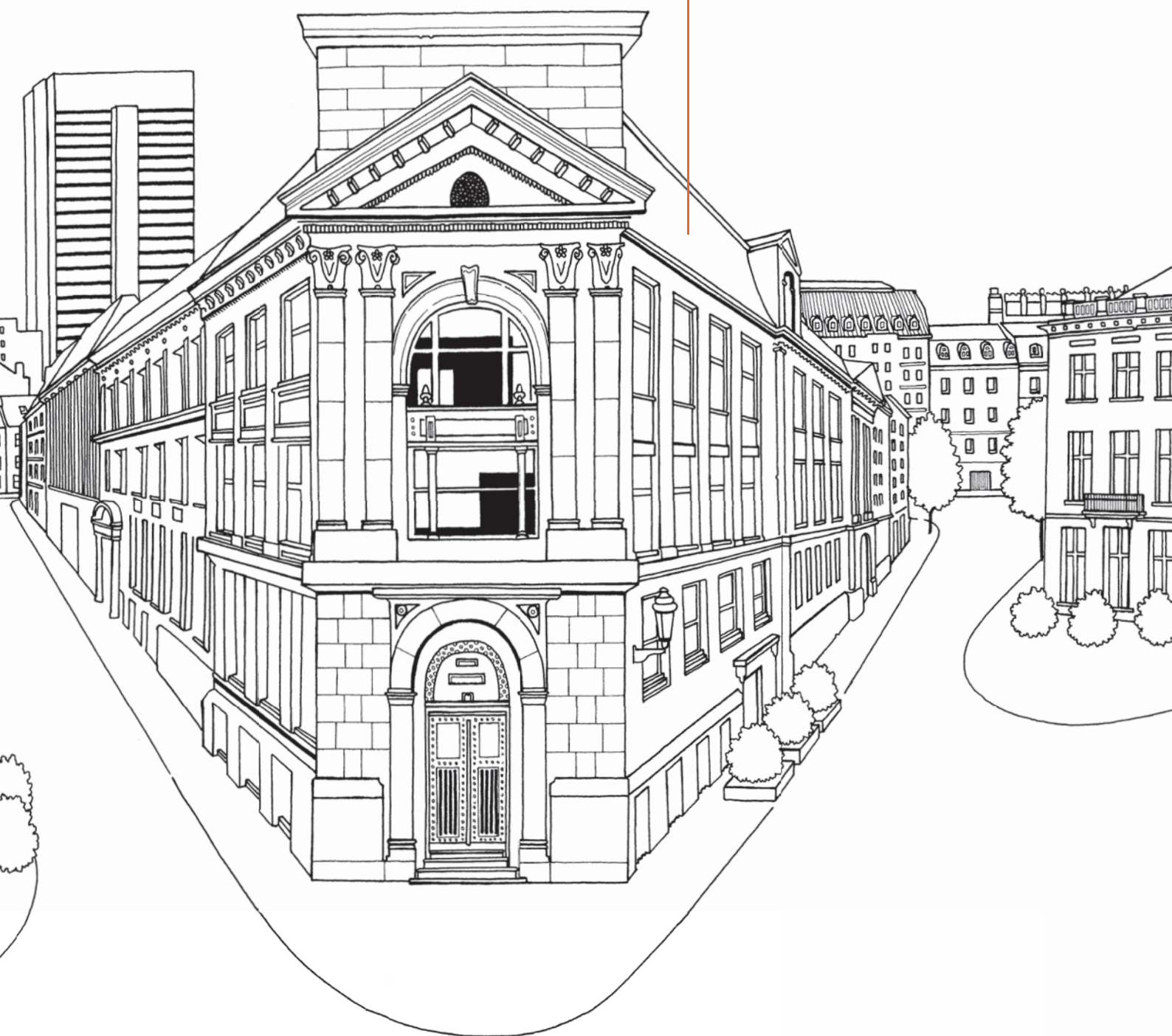
±250

employés



13.400

mètres carrés



États financiers

Table des matières

163 Comptes consolidés

163	État consolidé du résultat global
164	État consolidé de la situation financière
165	Tableau des flux de trésorerie consolidés
166	État consolidé des variations de capitaux propres
167	Notes aux états financiers consolidés
167	1. Informations générales sur la Société
168	2. Principales méthodes comptables
175	3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations
176	4. Information sectorielle
178	5. Revenus locatifs
179	6. Charges relatives à la location
180	7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières
181	8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
181	9. Frais généraux de la Société
182	10. Autres revenus et charges d'exploitation
182	11. Résultat sur vente d'immeubles de placement
182	12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement
183	13. Résultat financier
184	14. Impôts sur le résultat
184	15. Résultat par action
184	16. Goodwill
185	17. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente
186	18. Autres immobilisations corporelles
187	19. Actifs financiers non courants et courants
187	20. Créances de location-financement
187	21. Créances commerciales
188	22. Créances fiscales et autres actifs courants
188	23. Trésorerie et équivalents de trésorerie
188	24. Comptes de régularisation – actif
188	25. Capital et réserves
189	26. Dettes financières non courantes et courantes
190	27. Autres passifs financiers non courants et courants
191	28. Provisions
191	29. Dettes commerciales et autres dettes courantes
191	30. Autres passifs courants
191	31. Comptes de régularisation – passif
192	32. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers
196	33. Avantages du personnel
198	34. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13
201	35. Engagements
203	36. Transactions avec des parties liées
204	Rapport du Commissaire

206 Comptes statutaires

206	Compte de résultats statutaire
207	Bilan statutaire
208	Note sur les fonds propres statutaires

État consolidé du résultat global

(en milliers €)

G4-EC1

	Notes	31.12.14	31.12.13
I. (+) Revenus locatifs	5	139 690	137 803
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 995	-1 038
RÉSULTAT LOCATIF NET		138 695	136 765
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	11 525	7 194
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	26 309	27 948
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-25 834	-26 677
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		224	41
RÉSULTAT IMMOBILIER		150 919	145 271
IX. (-) Frais techniques	7	-14 300	-9 542
X. (-) Frais commerciaux	7	-1 092	- 491
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-3 586	-3 514
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-2 828	-1 999
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-5 923	-4 351
(+/-) Charges immobilières		-27 729	-19 898
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		123 189	125 373
XIV. (-) Frais généraux de la Société	9	-11 110	-10 973
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	1 289	- 663
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		113 369	113 737
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	632	293
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	9 278	-11 643
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		123 280	102 388
XX. (+) Revenus financiers	13	128	86
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	13	-25 574	-26 284
XXII. (-) Autres charges financières	13	-2 657	-2 728
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	-25 194	6 555
(+/-) Résultat financier		-53 298	-22 371
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		69 982	80 016
XXV. (-) Impôts des sociétés	14	-1 119	- 860
(+/-) Impôts		-1 119	- 860
RÉSULTAT NET	15	68 863	79 156
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)		3,19	3,97
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	33	- 530	287
RÉSULTAT GLOBAL		68 333	79 443

État consolidé de la situation financière (en milliers €)

G4-9

ACTIF	Notes	31.12.14	31.12.13
I. Actifs non courants		2 322 040	2 222 859
A. Goodwill	16	14 808	15 774
C. Immeubles de placement	17	2 283 268	2 184 142
D. Autres immobilisations corporelles	18	709	746
E. Actifs financiers non courants	19	21 461	20 300
F. Créances de location-financement	20	1 794	1 897
II. Actifs courants		31 891	26 500
A. Actifs détenus en vue de la vente	17	1 967	-
B. Actifs financiers courants	19	1 740	1 775
C. Créances de location-financement	20	128	125
D. Créances commerciales	21	20 529	15 239
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	3 562	4 744
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	82	1 524
G. Comptes de régularisation	24	3 883	3 092
TOTAL DE L'ACTIF		2 353 931	2 249 359

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	31.12.14	31.12.13
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 195 448	1 165 614
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 195 448	1 165 614
A. Capital	25	319 066	310 293
B. Primes d'émission	25	688 688	662 080
C. Réserves	25	175 070	170 252
D. Résultat net de l'exercice		12 624	22 989
PASSIFS		1 158 483	1 083 744
I. Passifs non courants		557 623	726 418
B. Dettes financières non courantes	26	534 261	709 560
a. Établissements de crédit		175 880	274 123
c. Autres		358 381	435 436
Émissions obligataires		161 842	271 850
EUPP		30 000	18 000
USPP		164 579	143 502
Garanties reçues		1 960	2 084
C. Autres passifs financiers non courants	27	23 362	16 858
II. Passifs courants		600 859	357 327
A. Provisions	28	2 854	5 004
B. Dettes financières courantes	26	514 301	269 103
a. Établissements de crédit		30 763	13 853
c. Autres		483 538	255 250
Émissions obligataires		110 038	-
Billets de trésorerie		373 500	255 250
C. Autres passifs financiers courants	27	161	508
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	57 277	61 268
E. Autres passifs courants	30	4 607	1 513
F. Comptes de régularisation	31	21 659	19 932
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 353 931	2 249 359

Tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)

	31.12.14	31.12.13
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1 524	2 314
Résultat net de l'exercice	68 863	79 156
Résultat d'exploitation	123 280	102 388
Intérêts payés	-34 267	-32 380
Intérêts perçus	10 777	10 558
Impôts payés	-1 124	- 855
Variations de la juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	-25 194	6 555
Autres résultats	-4 609	-7 110
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat	19 578	14 514
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	451	720
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	782	542
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-9 278	11 643
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	25 194	-6 555
Charge nette d'intérêts courus non échus (+/-)	1 550	3 723
Ajustements des provisions et autres créances	698	3 524
Ajustement des engagements de pension sans effet de trésorerie	- 119	287
Autres éléments	299	630
Éléments avec effets de trésorerie à extraire du résultat opérationnel	- 632	- 118
Plus-value de réalisation sur cession d'immeubles de placement	- 632	- 293
Moins-value de réalisation sur cession d'instruments de couverture	-	175
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	87 809	93 552
Variation du besoin en fonds de roulement	-21 084	-1 817
Mouvement des postes d'actif	-3 383	209
Mouvement des postes de passif	-17 700	-2 026
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	66 725	91 735
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-68 229	-38 426
Cessions	6 272	8 085
Acquisition d'actions	-	-35 193
Acquisition immeuble de placement Rue aux Choux 35 (montant en espèces)	-4 444	-
Autres immobilisations corporelles	- 744	- 647
Instruments de couverture et autres actifs financiers	- 493	-3 515
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-67 638	-69 697
FLUX DE TRÉSORERIE AVANT ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	- 913	22 038
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	48 743	- 759
Achat d'actions propres dans le cadre du changement de statut SIR ¹	- 413	-
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2013	-17 227	-
Acompte sur dividende optionnel de l'exercice 2014	-31 528	-
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2012	-	-16 444
Acompte sur dividende optionnel de l'exercice 2013	-	-37 891
Vente d'actions propres détenues par Vitalfree et Meirfree	-	32 436
Frais d'augmentation de capital (-)	- 103	- 170
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	- 529	-22 827
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	-1 442	- 789
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	82	1 524

¹ Changement de statut en Société Immobilière Réglementée publique approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 octobre 2014.

État consolidé des variations de capitaux propres (en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.12	267 720	548 168	182 350	-	998 239
Vente des actions propres	-	-	32 436	-	32 436
Dividende distribué	-	-	-16 444	-	-16 444
Dividende 2012 Befimmo (solde)	-	-	-16 444	-	-16 444
Augmentation du capital liée à l'apport en nature de l'immeuble AMCA	29 469	80 405	-	-	109 874
Augmentation de capital - fusion BTL SA	7 657	20 699	-28 379	-	- 23
Dividende optionnel	5 446	12 808	-	-56 167	-37 912 ²
Acompte sur dividende 2013 Befimmo	-	-	-	-56 167	-56 167
Augmentation du capital	5 446	12 808	-	-	18 255
Résultat global	-	-	287	79 156	79 443
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.13	310 293	662 080	170 252	22 989	1 165 614
Affectation du résultat	-	-	22 989	-22 989	-
Dividende distribué	-	-	-17 227	-	-17 227
Dividende 2013 Befimmo (solde)	-	-	-17 227	-	-17 227
Achat d'actions propres dans le cadre du changement de statut SIR ¹	-	-	- 413	-	- 413
Augmentation du capital liée à l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35	2 638	8 057	-	-	10 695
Dividende optionnel	6 135	18 551	-	-56 240	-31 554 ³
Acompte sur dividende 2014 Befimmo	-	-	-	-56 240	-56 240
Augmentation du capital	6 135	18 551	-	-	24 686
Résultat global	-	-	-530	68 863	68 333
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.14	319 066	688 688	175 070	12 624	1 195 448

¹ Changement de statut en Société Immobilière Réglementée publique approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 octobre 2014.

² Le montant de -37.912 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).

³ Le montant de -31.554 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).

Notes aux états financiers consolidés

1. Informations générales sur la Société

Befimmo (« la Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA, Befimmo Property Services SA, Fedimmo SA, Meirfree SA et Vitalfree SA. Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2014. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 17 février 2015 et a autorisé leur publication le 27 février 2015.

Les activités de la Société sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux et à la prestation de services connexes.

Au 31 décembre 2014, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés à Bruxelles, dans les autres 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 et est reprise dans l'indice BEL 20.

2. Principales méthodes comptables

2.1. Base de préparation

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2014, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1^{er} janvier 2014, à savoir :

- > Norme IFRS 10 – *États financiers consolidés* qui élabore la notion de contrôle et l'intègre dans un modèle unique. L'application de cette nouvelle norme n'a pas eu d'impact sur le périmètre de consolidation.
- > Norme IFRS 11 – *Partenariats* qui remplace la norme IAS 31 – *Participation dans des coentreprises* et impose notamment l'application de la méthode de mise en équivalence aux coentreprises. Cette nouvelle norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.
- > Norme IFRS 12 – *Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités* qui impose la présentation d'informations complémentaires dans les annexes concernant les participations consolidées et mises en équivalence. L'application de cette nouvelle norme n'a pas eu d'impact sur les annexes des états financiers consolidés.
- > Amendements à la norme IAS 27 – *États Financiers individuels*. Cette norme amendée ne traite dorénavant plus que des états financiers individuels et n'est donc plus applicable aux états financiers consolidés.
- > Amendements à la norme IAS 28 – *Participations dans des entreprises associées et coentreprises* qui n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.
- > Amendements à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers*, qui n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.
- > Amendements à la norme IAS 39 – *Instruments financiers – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture*, qui n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.
- > Amendements à la norme IAS 32 – *Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et passifs financiers*, qui n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2014, à savoir :

- > Interprétation IFRIC 21 – *Taxes prélevées par une autorité publique* qui porte sur le timing de comptabilisation de telles taxes. L'impact éventuel de cette nouvelle interprétation est à l'étude. Cette interprétation est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014.
- > Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. L'impact de ces nouvelles dispositions est à l'étude et pourrait notamment concerner le modèle d'évaluation des pertes de valeur sur les créances commerciales ainsi que l'option de juste valeur sur les dettes financières. La norme IFRS 9 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais elle n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- > Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* qui élabore les principes de comptabilisation et d'évaluation du chiffre d'affaires en remplaçant les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. L'impact de cette nouvelle norme est à l'étude. Cependant, dans la mesure où les produits générés par le groupe proviennent essentiellement de contrats de location exclus du champ d'application de la norme IFRS 15, les impacts potentiels devraient être limités. Cette nouvelle norme est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017 mais elle n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- > Améliorations annuelles des normes IFRS (2010-2012) qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015.
- > Améliorations annuelles des normes IFRS (2011-2013) qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015.
- > Améliorations annuelles des normes IFRS (2012-2014) qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2014 mais elles n'ont pas encore été adoptées au niveau européen.
- > Amendements à la norme IAS 19 – *Avantages au personnel – Cotisations des employés* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015.

- > Amendements à IFRS 11 – *Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune* qui ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.
- > Amendements à IAS 16 et IAS 38 – *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.
- > Amendements à IAS 27 – *États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence*. Ces amendements n'auront pas d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.
- > Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – *Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.
- > Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.
- > Amendements à IAS 1 – *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir*. L'impact potentiel de ces amendements sur les informations fournies dans les notes est à l'étude. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.

Les actifs et passifs de Befimmo sont comptabilisés, pour une grande partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottants ont leur valeur nominale équivalente à leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont, soit comptabilisées à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs – cette exception (option de comptabilisation à la juste valeur) a été retenue pour la dette USPP (placement privé obligataire aux États-Unis) uniquement, cette dernière faisant l'objet d'une couverture de taux d'intérêt et de cours de change spécifique évaluée également à la juste valeur), soit maintenues dans les comptes au coût amorti (c'est le cas pour les deux émissions obligataires, pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevances d'usufruit futures). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

2.2. Principes généraux de consolidation

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont la Société détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10 §7, c'est-à-dire lorsqu'elle :

- > détient le pouvoir sur l'entité ;
- > a le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité, et
- > a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où la Société détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Entité contrôlée conjointement

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société et un ou plusieurs autres actionnaires exercent un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Une entité contrôlée conjointement est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'au moment où ce dernier cesse.

Entreprises associées

Une entreprise associée est une entreprise sur laquelle la Société exerce une influence notable, sans toutefois la contrôler. Elle est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés au prorata de l'intérêt de la Société dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

2.3. Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédent (fréquemment dénommé « goodwill négatif » ou « badwill ») est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

2.4. Monnaies étrangères

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités hors zone euro sont convertis en euros au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les résultats sont convertis en euros au cours moyen de la période.

Les écarts de change qui apparaissent sont pris en compte à la rubrique « Écarts de conversion » dans les capitaux propres.

2.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront à la Société et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois chaque année, à la fin de l'exercice.

2.6. Immeubles de placement

2.6.1. Principes généraux

Les immeubles disponibles à la location et en cours de rénovation sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Un expert indépendant détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (également désignée « valeur acte en mains »). Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans le rapport de l'expert. La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en soustrayant de la valeur d'investissement les frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire, etc.) que l'investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5%¹ pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et est de 10% ou 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation.

¹ Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

2.6.2. Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

2.6.3. Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

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 la mesure où les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, cette méthode comptable n'a pas d'impact sur le résultat net, mais uniquement sur la présentation des composantes du résultat.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

2.6.4 Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si la Société n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

2.7 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- > Véhicules : 4 ans ;
- > Équipement informatique : 3 ans ;
- > Aménagements, mobilier et matériel de bureau : 5 ans ;
- > Équipement en location-financement : durée du contrat.

2.8. Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non courants selon l'intention ou la probabilité de les réaliser dans les douze mois suivant la date de clôture.

On distingue quatre types d'actif financier : (i) les actifs détenus jusqu'à leur échéance, (ii) les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats, (iii) les actifs disponibles à la vente et enfin (iv) les prêts et créances.

(i) Les actifs détenus jusqu'à leur échéance

Ce sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance arrêtée, que la Société a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

(ii) Les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats

Ces actifs comprennent :

- > les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme ;
- > les actifs que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.

Ces deux catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

(iii) Les actifs disponibles à la vente

Ce sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont classés dans aucune autre catégorie.

Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

(iv) Les prêts et créances

Il s'agit des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque la Société met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance.

Les prêts et créances sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait d'une part, une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables et à laquelle on ajoute ou soustrait d'autre part, le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

Les instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Cependant les dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture (selon les normes IFRS) sont comptabilisés comme des « Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ».

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite portés à leur juste valeur. La comptabilisation du profit ou de la perte qui en résulte dépend de l'application de la comptabilité de couverture, et éventuellement de la nature de l'élément couvert.

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit (i) comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme, soit (ii) comme une couverture de flux de trésorerie futurs. En fonction de ces critères, les changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme suit :

(i) Couverture de juste valeur

Les changements de la juste valeur de ces dérivés sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert qui sont imputables au risque couvert.

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats correspondant aux périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent le compte de résultats.

Les profits ou les pertes qui sont relatifs à la partie non efficace sont quant à eux immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats quand l'engagement ou le flux de trésorerie couvert est finalement porté au compte de résultats.

Lorsque les flux de trésorerie couverts ne sont plus attendus, le profit cumulé ou la perte cumulée est immédiatement transféré(e) des capitaux propres au compte de résultats.

Bien qu'ils assurent une couverture économique, certains instruments dérivés ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. Les changements de la juste valeur des instruments dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

2.9. Immeubles détenus en vue de la vente

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Un immeuble détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

2.10. Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti (voir section 2.8. (iv) ci-avant).

2.11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

2.12. Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

En outre, à chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable de ses autres actifs financiers et, le cas échéant, enregistre une réduction de valeur appropriée.

2.13. Capital

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires. Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

2.14. Emprunts portant intérêts

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, les emprunts portant intérêts faisant l'objet d'une couverture à la juste valeur sont évalués à leur juste valeur.

2.15. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.16. Avantages du personnel

La Société dispose d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société au fonds de pension AG Real Estate OFP, ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe.

Le régime d'avantages à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son âge, son ancienneté et sa rémunération.

Le montant comptabilisé dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que la Société devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que la Société puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice. Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres.

Dans le cadre de l'assurance groupe, des cotisations fixes sont payées par la Société et par les collaborateurs à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

2.17. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- > il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- > il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- > le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

2.18. Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

2.19. Profit ou perte sur vente d'immeuble de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

2.20. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres. L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

3.1. Jugements significatifs concernant les méthodes comptables de la Société

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 – *Contrats de location*.

3.2. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les méthodes comptables.

Litiges et incertitudes

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

4. Information sectorielle

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux¹.

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (67,0%), les 33,0% restants concernant des immeubles situés en Flandre (21,2%), en Wallonie (8,1%) et à Luxembourg ville (3,7%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District), Bruxelles décentralisé, Bruxelles périphérie.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Portefeuille immobilier » du rapport de gestion.

	Bruxelles centre (CBD)		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
(en milliers €)	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	79 401	80 288	4 975	6 069	9 326	9 882
B. Résultat d'exploitation des immeubles	71 616	75 298	3 146	4 154	6 980	7 661
C. Variations de la juste valeur des immeubles	- 2 959	- 10 553	- 1 552	- 7 218	- 14 173	- 701
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	105	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	68 657	64 745	1 594	- 2 958	- 7 194	6 960
Pourcentage par secteur	51,6%	56,8%	1,2%	-2,6%	-5,4%	6,1%
F. Frais généraux de la Société						
G. Autres revenus et charges d'exploitation						
H. Résultat financier						
I. Impôts						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)						
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 289 068	1 254 750	97 053	92 940	144 324	152 442
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	37 277	95 669	5 664	5 635	6 055	6 178
Autres actifs	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 296 459	1 262 141	97 053	92 940	144 324	152 442
Pourcentage par secteur	55,1%	56,1%	4,1%	4,1%	6,1%	6,8%
TOTAL PASSIF						
TOTAL CAPITAUX PROPRES						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						

¹ Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
10 489	10 748	30 360	25 768	5 140	5 047	-	-	139 690	137 803
9 175	9 639	27 539	23 839	4 734	4 783	-	-	123 189	125 373
10 616	3 305	15 528	2 172	1 819	1 352	-	-	9 278	- 11 643
632	188	-	-	-	-	-	-	632	293
20 423	13 131	43 066	26 011	6 554	6 135	-	-	133 100	114 024
15,3%	11,5%	32,4%	22,8%	4,9%	5,4%	-	-	100%	100%
						- 11 110	- 10 973	- 11 110	- 10 973
						1 289	- 663	1 289	- 663
						- 53 298	- 22 371	- 53 298	- 22 371
						- 1 119	- 860	- 1 119	- 860
								68 863	79 156
31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
1 707	2 673	5 710	5 710	-	-	-	-	14 808	15 774
184 933	131 938	485 287	469 129	84 571	82 942	-	-	2 285 235	2 184 142
47 401	24 305	630	110 161	- 191	- 243	-	-	96 837	241 705
1 897	2 022	-	-	-	-	51 991	47 421	53 888	49 443
188 537	136 633	490 997	474 839	84 571	82 942	51 991	47 421	2 353 931	2 249 359
8,0%	6,1%	20,9%	21,1%	3,6%	3,7%	2,2%	2,1%	100%	100%
						1 158 483	1 083 744	1 158 483	1 083 744
						1 195 448	1 165 614	1 195 448	1 165 614
						2 353 931	2 249 359	2 353 931	2 249 359

5. Revenus locatifs

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Loyers	142 547	136 083
Gratuités locatives	-2 822	-1 569
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 180	- 441
Indemnités de rupture anticipée de bail	146	3 729
Revenus locatifs	139 690	137 803

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- > des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XV du compte de résultats ;
- > des indemnités liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.14	31.12.13
À moins d'un an	141 617	143 703
Entre un et cinq ans	438 324	468 009
À plus de cinq ans	661 915	711 498
Revenus locatifs	1 241 856	1 323 210

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 1,2 millions € et 2,6 millions € pour les exercices 2014 et 2013. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles de Fedimmo SA, les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

Bail-type de Fedimmo

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, n'est pas tenu de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires (à l'exception de l'État belge et de certaines représentations) remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

6. Charges relatives à la location

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 544	- 318
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 831	- 882
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	379	162
Charges relatives à la location	- 995	-1 038

Ce tableau reprend les montants :

- > d'une part, des loyers payés sur des locaux pris en location et qui sont ensuite reloués aux clients de la Société;
- > d'autre part, des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.14	31.12.13
À moins d'un an	467	366
Entre un et cinq ans	1 721	1 281
À plus de cinq ans	12 562	12 111
Loyers payés	14 750	13 757

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (location d'immeubles).

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre informatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 10.000 €.

7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières

31.12.14 (en milliers €)

À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION	
IX. Frais techniques	-14 300		11 525	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-7 180</u>	<u>-2 334</u>	<u>4 846</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-5 579	-1 048	4 531	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 010	- 818	192	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 590	- 468	123	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-7 120</u>	<u>-1 915</u>	<u>5 205</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-7 032	-1 875	5 157	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 88	- 40	47	Récupération sur sinistres
			1	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 828	-1 353	1 475	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 133	1 342	1 475	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 696	-2 696		
X. Frais commerciaux	-1 092	-1 092		
Commissions d'agence	- 807	- 807		
Publicité	- 26	- 26		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 259	- 259		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 586	-3 586		
XIII. Autres charges immobilières	-5 923	-5 923		
Charges immobilières	-27 729	-16 204	11 525	IV. Récupération de charges immobilières

31.12.13 (en milliers €)

À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION	
IX. Frais techniques	-9 542		7 194	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-6 086</u>	<u>-2 206</u>	<u>3 880</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-4 318	- 899	3 419	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 120	- 894	227	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 648	- 413	235	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-3 456</u>	<u>-1 313</u>	<u>2 143</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-3 350	-1 265	2 085	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 106	- 48	0	Récupération sur sinistres
			57	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-1 999	- 828	1 171	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 485	686	1 171	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1 514	-1 514		
X. Frais commerciaux	- 491	- 491		
Commissions d'agence	- 330	- 330		
Publicité	- 30	- 30		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 130	- 130		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 514	-3 514		
XIII. Autres charges immobilières	-4 351	-4 351		
Charges immobilières	-19 898	-12 704	7 194	IV. Récupération de charges immobilières

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2013 et 2014, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

Les « Grosses réparations » comprennent, en 2014 notamment, les travaux de première installation effectués pour compte des locataires au nouveau Centre des Finances à Liège et à l'immeuble Brederode 13. Ils s'élèvent à 4,6 millions € et sont entièrement récupérables.

Notons également que les « Charges (internes) de gestion d'immeubles » et « Autres charges immobilières » comprennent également les frais de personnel exerçant une fonction relative à l'exploitation et la gestion des immeubles. La hausse de ces rubriques s'explique par le commencement de l'activité de property management dans le courant de l'année 2013.

8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(en milliers €)	31.12.14	31.12.13
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26 309	27 948
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	7 805	10 654
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	18 504	17 294
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-25 834	-26 677
Charges locatives exposées par le propriétaire	-6 456	-8 011
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-19 378	-18 666
Total	474	1 271

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes soient supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

9. Frais généraux de la Société

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Frais de personnel	-4 690	-5 046
<i>Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)</i>	<i>-2 986</i>	<i>-3 827</i>
<i>Rémunération des Administrateurs</i>	<i>-1 703</i>	<i>-1 219</i>
Frais de fonctionnement et communication	-2 646	-2 461
Frais IT	- 671	- 800
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, ...)	-1 991	-1 562
Frais FSMA et Euronext	- 150	- 161
Taxes et TVA non récupérable	- 962	- 942
Frais généraux de la Société	-11 110	-10 973

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille.

Ils reprennent les frais de personnel de la Société (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes liées par un contrat de travail exerçant une fonction de support à l'activité et les rémunérations des Administrateurs), les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation de la Société sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

Effectifs de la Société¹	31.12.14	31.12.13
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	69	70
Équivalent temps plein moyen sur l'année	67,70	58,83

Bien que le nombre de personnes liées par un contrat de travail soit stable, les frais de personnel y relatives sont en diminution par rapport à l'année 2013 de 0,84 million €. Cet effet s'explique par le début de l'activité property management au sein de la Société en avril 2013 et le reclassement de ces frais vers les Charges immobilières depuis cette date (voir note 7).

¹ Effectifs de la Société hors CEO.

10. Autres revenus et charges d'exploitation

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Étalement des gratuités	1 178	- 315
Autres	111	- 348
Autres revenus et charges d'exploitation	1 289	- 663

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et s octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net de la Société.

Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents.

11. Résultat sur vente d'immeubles de placement

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	6 272	14 827
Valeur comptable des immeubles vendus	-5 639	-14 535
Résultat sur vente d'immeubles de placement	632	293

Pour l'exercice 2013, le résultat sur vente d'immeubles de placement est constitué de la cession de l'immeuble Mons 1 situé en Wallonie et de l'immeuble Triomphe III situé en zone décentralisée à Bruxelles.

Dans le courant de l'exercice 2014, la Société a cédé cinq immeubles en Wallonie (les immeubles rue Pépin 5, 22 et 31 et rue Henri Lemaître 3 à Namur et l'immeuble rue Rennequin-Sualement 28 à Liège).

12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	58 208	30 870
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-48 930	-42 513
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9 278	-11 643

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit hors investissements. Le chapitre « Portefeuille immobilier » du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

13. Résultat financier

(en milliers €)		31.12.14	31.12.13
(+)	XX. Revenus financiers	128	86
(+)	Intérêts et dividendes perçus	42	10
(+)	Redevances de location-financement et similaires	85	76
(+/-)	XXI. Charges d'intérêt nettes	-25 574	-26 284
(-)	Intérêts nominaux sur emprunts	-25 353	-26 196
(-)	Reconstitution du nominal des dettes financières	- 447	- 658
(-)	Autres charges d'intérêts	- 57	- 56
(+)	Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	10 540	10 534
	<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	10 540	10 534
(-)	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-10 259	-9 909
	<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-10 259	-9 909
(-)	XXII. Autres charges financières	-2 657	-2 728
(-)	Frais bancaires et autres commissions	-2 657	-2 553
(-)	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	- 175
(+/-)	XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-25 194	6 555
(+/-)	Instruments de couverture autorisés	-4 045	-6 525
	<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-4 045	-6 525
(+/-)	Autres	-21 149	13 080
(+/-)	Résultat financier	-53 298	-22 371

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -28,1 millions € au 31 décembre 2014, par rapport à -28,9 millions € au 31 décembre 2013. Les *Charges d'intérêt nettes* sont en légère baisse, malgré la hausse du volume de l'endettement moyen, de 49 millions €, soit 5,13% (passant de 963 millions € à 1.013 millions € en 2014). Cette évolution s'explique par la baisse du coût moyen de financement qui passe de 3,18% sur l'exercice 2013 à 3,16% sur l'exercice 2014 et par la hausse du montant des intérêts portés à l'actif du bilan et liés aux projets d'investissements importants réalisés en 2014 (principalement la Tour Paradis et l'immeuble Brederode 13).

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -25,2 millions € sur l'exercice 2014 suite à la baisse de la courbe des taux d'intérêt. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend, outre des moins-values principalement constatées sur les IRS (-17,5 millions €), des plus-values sur les CCS de 16,5 millions €. Les plus-values enregistrées sur les CCS compensent les moins-values enregistrées sur la dette USPP, valorisée à sa juste valeur, et reprises dans la sous-rubrique 'Autres'.

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	TOTAL		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Prêts et créances		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Revenus financiers	128	86	-	-	128	86	-	-
Charges d'intérêt nettes	-25 574	-26 284	-6 524	-6 594	- 56	- 54	-18 994	-19 636
Autres charges financières	-2 657	-2 728	-	- 175	-	-	-2 657	-2 553
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-25 194	6 555	-25 121	6 555	- 72	-	-	-
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-53 298	-22 371	-31 646	- 414	- 1	828	-21 652	-22 786

14. Impôts sur le résultat

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous :

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Impôts courants de l'exercice	-1 122	- 966
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	3	106
Impôts des sociétés	-1 119	- 860

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 33,99%) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

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, Meirfree SA et Vitalfree SA sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (33,99%) sur leur base imposable.

Axento SA est soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elle fait l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés sur sa base imposable.

Le montant estimé d'impôt des sociétés à payer sur l'exercice 2014, qui s'élève à 1,12 million €, a été intégralement provisionné. La base imposable correspond principalement aux taxes régionales et communales payées par la Société qui constituent des dépenses non admises.

15. Résultat par action

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	68 863	79 156
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	22 138 280	21 534 086
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	21 570 715	19 923 168
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	3,19	3,97
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	56 240	56 167
Solde du dividende (brut)	19 499 ¹	17 227
Dividende brut total de l'exercice	75 739	73 394
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	3,4500	3,4546

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions non détenues par le groupe au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

16. Goodwill

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une diminution du goodwill de 618 milliers € a été actée lors de la cession de cinq immeubles (les immeubles rue Pépin 5, 22 et 31 et rue Henri Lemaître 3 à Namur et l'immeuble rue Rennequin-Sualement 28 à Liège). Les montants du goodwill, liés aux immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Durant l'exercice 2014, une réduction de valeur du goodwill de 349 milliers € a en outre été enregistrée dans le secteur Wallonie, suite à la finalisation de la Tour Paradis et l'arrivée en fin de vie de l'ancien immeuble Paradis. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

¹ Montant maximum, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 28 avril 2015.

(en milliers €)	31.12.14	31.12.13
COÛT		
Solde de début d'exercice	15 774	15 774
Montants additionnels liés à des regroupements d'entreprises réalisés durant l'exercice	-	-
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 618	-
Solde de fin d'exercice	15 156	15 774
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	-	-
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	- 349	-
Solde de fin d'exercice	14 808	-
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	15 774	15 774
Valeur en fin d'exercice	14 808	15 774

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur localisation par secteur géographique. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100%)		Valeur d'utilité	Dépréciation
	Goodwill			
Bruxelles centre-ville	597	30 035	30 110	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	116 688	117 220	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	243 698	244 490	-
Wallonie	1 707	61 320	61 476	-
Flandre	5 710	265 158	265 885	-
Portefeuille total	14 808	716 898	719 181	-

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 2014 (illustré dans le tableau ci-dessus) 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 26,3% 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 5.048 € de la valeur du goodwill.

17. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation et pour lesquels aucun revenu n'est perçu durant cette période, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Immeubles disponibles à la location	2 222 603	2 038 099
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	60 665	146 042
Immeubles de placement	2 283 268	2 184 142

Au 31 décembre 2014, la rubrique « Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Brederode 9, Namur 48, Mons 2, et les terrains Paradis Phase 2 et WTC IV.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Immeubles de placement	1 967	-
Actifs détenus en vue de la vente	1 967	-

Cette rubrique comprend, au 31 décembre 2014, l'immeuble Izegem sis à Kasteelstraat 15, pour lequel un compromis de vente a été signé.

(en milliers €)

Valeur comptable au 31.12.12	1 968 614
dont : - Immeubles de placement	1 960 718
- Actifs détenus en vue de la vente	7 896
Acquisitions	186 871
Autres investissements	54 834
Cessions	- 14 535
Variations de la juste valeur	- 11 643
Valeur comptable au 31.12.13	2 184 142
dont : - Immeubles de placement	2 184 142
- Actifs détenus en vue de la vente	-
Acquisitions	15 025
Autres investissements	81 812
Cessions	- 5 021
Variations de la juste valeur	9 278
Valeur comptable au 31.12.14	2 285 235
dont : - Immeubles de placement	2 283 268
- Actifs détenus en vue de la vente	1 967

Mi-avril 2013, Befimmo a acquis les actions de la SA Blue Tower Louise, propriétaire de l'immeuble Blue Tower (Avenue Louise, Bruxelles) pour un montant de 38,9 millions €. Cette acquisition n'a pas été considérée comme un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3. L'immeuble Blue Tower a une valeur d'investissement de 78,5 millions €.

Mi-juillet 2013, Befimmo a également acquis par voie d'apport en nature l'immeuble AMCA à Anvers. La valeur conventionnelle de l'immeuble a été fixée à 110 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

Dans le courant de l'exercice 2014, Befimmo a acquis par voie d'apport en nature l'immeuble Rue aux Choux 35 à Bruxelles. La valeur conventionnelle de l'immeuble a été fixée à 15,2 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant. Depuis son entrée dans le portefeuille et jusqu'à la fin de l'exercice 2014, l'immeuble a contribué à hauteur de 0,1 million € du résultat d'exploitation des immeubles. Le loyer annuel s'établit à 1,1 million €.

Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 54,8 millions € en 2013, dont environ la moitié est liée à la construction du nouveau Centre des Finances à Liège (Tour Paradis). En 2014, ce montant s'élève à 81,8 millions €, dont la partie la plus importante a été affectée à la construction du nouveau Centre des Finances à Liège (Tour Paradis) (47,0 millions €) et à la rénovation de l'immeuble Brederode 13 (10,1 millions €).

Enfin, Befimmo a également réalisé deux ventes d'immeubles (Mons I en Wallonie et Triomphe III situé à Bruxelles en zone décentralisée) en 2013. Au cours de l'année 2014, la Société a réalisé la vente de cinq immeubles en Wallonie (les immeubles rue Pépin 5, 22 et 31 et rue Henri Lemaître 3 à Namur et l'immeuble rue Rennequin-Sualem 28 à Liège). Ces cinq immeubles ont contribué, depuis le 1^{er} janvier 2014 jusqu'à leurs dates de vente, à hauteur de 0,5 million € du résultat d'exploitation des immeubles.

18. Autres immobilisations corporelles

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Immobilisations à usage propre	709	746
Autres immobilisations corporelles	709	746

19. Actifs financiers non courants et courants

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Actifs à la juste valeur via le résultat	15 284	12 677
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	15 284	12 677
<i>Option - CAP</i>	258	1 516
<i>Forward - IRS</i>	10 032	11 161
<i>Forward - CCS</i>	4 994	-
Prêts et créances	4 041	5 388
Autres	2 136	2 234
Actifs financiers non courants	21 461	20 300

B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Prêts et créances	1 740	1 775
Actifs financiers courants	1 740	1 775

La rubrique des « Actifs à la juste valeur via le résultat » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 27 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2014 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit en note 32 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA) et d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence.

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 hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société. Le principal est lié à la modalité de paiement de la Région Wallonne suite à la cession de l'immeuble Mons 1 réalisée en 2013.

Pour couvrir les engagements pris en 2012 par la SA Blue Tower Louise vis-à-vis de Aedifica et notamment l'engagement de réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower (cf. point 35.1.4. ci-après), une garantie de 2,1 millions € a été constituée en faveur d'Aedifica et constitue le montant principal de la rubrique « Autres ».

20. Créances de location-financement

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et comprend, au 31 décembre 2014, principalement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 2.102 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.897 milliers €.

21. Créances commerciales

Les créances commerciales sont issues soit du loyer, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 32.A. de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition de la Société sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

22. Créances fiscales et autres actifs courants

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Impôts	517	2 249
Autres	3 044	2 494
Créances fiscales et autres actifs courants	3 562	4 744

Le montant de la sous-rubrique « Impôts » est principalement constitué de TVA à récupérer. Le montant de la sous-rubrique « Autres » est constitué principalement d'une créance de 1,7 million € qui neutralise une provision liée à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavillon), et dont l'issue sera sans impact sur la Société.

23. Trésorerie et équivalents de trésorerie

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Valeurs disponibles	82	1 524

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société.

24. Comptes de régularisation – actif

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Charges immobilières payées d'avance	247	77
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	522	170
Autres	3 114	2 845
Comptes de régularisation	3 883	3 092

Cette rubrique comprend :

- > les charges immobilières payées d'avance ;
- > les intérêts et autres charges financières payés d'avance, liés principalement au programme de billets de trésorerie ;
- > sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés d'une part à un IRS receveur conclu lors de la mise en place de l'emprunt obligataire en avril 2011 (2,1 millions €), et d'autre part aux CCS conclus lors de la mise en place du USPP (0,6 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 32 de ces états financiers.

25. Capital et réserves

(en milliers €)	31.12.14	31.12.13
A. Capital	319 066	310 293
(+) Capital souscrit	329 413	320 538
(-) Frais d'augmentation de capital	-10 347	-10 244
B. Primes d'émission	688 688	662 080
C. Réserves	175 070	170 252
(+) (a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	93 634	96 502
(-) (c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-37 889	-32 273
(+/-) (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	-9 039	-5 390
(-) (h) Réserve pour actions propres	-29 678	-29 265
(+/-) (j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 243	287
(+/-) (m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	137 173	119 277

Le capital et les primes d'émissions ont été augmentés à deux reprises cette année ; en date du 25 novembre 2014 dans le cadre de l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35 par AXA Belgium (10,7 millions € - net de frais) et en date du 16 décembre 2014, dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par le Conseil d'administration de Befimmo le 20 novembre 2014 (24,7 millions € - net de frais).

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (23,0 millions €) et le paiement du solde de dividende 2013 (-17,2 millions €), les réserves ont également été impactées en 2014 par :

- > l'acquisition de 6.714 actions Befimmo dans le cadre du droit de retrait exercé par des actionnaires lors de transformation de statut de la Société en SIR publique, pour un montant total de 0,4 million € ;
- > le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (impact de -0,5 million €).

Befimmo détient directement 535.329 actions propres, ce qui représente un montant de -29,68 millions € dans les réserves.

26. Dettes financières non courantes et courantes

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Établissements de crédit	175 880	274 123
Autres	358 381	435 436
Émissions obligataires	161 842	271 850
EUPP	30 000	18 000
USPP	164 579	143 502
Garanties reçues	1 960	2 084
Dettes financières non courantes	534 261	709 560
B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Établissements de crédit	30 763	13 853
Autres	483 538	255 250
Billets de trésorerie	373 500	255 250
Émissions obligataires	110 038	-
Dettes financières courantes	514 301	269 103

Sur base des financements mis en place à la date de rédaction du présent Rapport et du programme d'investissements prévus dans les années à venir, la Société n'a pas de besoin de financements complémentaires avant le troisième trimestre 2016, malgré le fait que le montant des dettes financières courantes soit relativement élevé. En effet, bien que les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou d'usufruits futurs.

La rubrique « Autres – Émissions obligataires » reprend le montant notionnel des deux émissions obligataires effectuées en avril et décembre 2011 pour respectivement 162 et 110 millions €. L'émission obligataire de décembre 2011 vient à échéance en décembre 2015 et a été classé comme « Dette financière courante ».

Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission de ces emprunts obligataires sont lissés sur la durée des financements. De même, les différences entre le prix d'émission et le pair comptable sont lissées sur la durée de l'emprunt et comptabilisées en résultat financier.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette nominale liée aux placements privés européens de 30 millions € effectués en juillet 2013 et août 2014.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur.

La rubrique « Autres – Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture.

La rubrique « Autres – Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires du portefeuille immobilier de la Société. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- > des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevance d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2014 de 93,3 millions € ;
- > des deux émissions obligataires ;
- > des deux placements privés européens.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable (en excluant la dette USPP qui est déjà comptabilisée à sa juste valeur) et en juste valeur au terme de l'exercice comptable 2014.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevance d'usufruits futures ainsi que celle de la dette de placement privé européen sont estimées en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2014, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2). La juste valeur des émissions obligataires est, quant à elle, obtenue par les cotations de marché (niveau 1).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
Retail bonds	1	284 570	271 880
EUPP	2	34 334	30 000
Cessions de créances	2	102 975	93 301

27. Autres passifs financiers non courants et courants

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Instruments de couverture autorisés	23 362	16 858
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	23 362	16 858
Option - CAP et COLLAR	1 548	832
Forward - IRS	21 814	5 817
Forward - CCS	-	10 209
Autres passifs financiers non courants	23 362	16 858

C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Instruments de couverture autorisés	161	508
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	161	508
Forward - IRS	161	508
Autres passifs financiers courants	161	508

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 19 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2014 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 32 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA) et d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence.

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 hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

28. Provisions

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Pensions	412	-
Autres	2 442	5 004
Provisions courantes	2 854	5 004

En 2014, cette rubrique reprend principalement une provision relative à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavilion) et dont l'issue sera sans impact sur la Société (une créance d'un montant équivalent étant enregistrée dans les comptes – note 22 de ces états financiers). Elle contient en outre une provision relative à l'ajustement des engagements de pension selon la norme IAS 19R ainsi qu'une provision pour des travaux de mise en conformité.

29. Dettes commerciales et autres dettes courantes

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Autres	57 277	61 268
<i>Fournisseurs</i>	<i>20 523</i>	<i>25 455</i>
<i>Locataires</i>	<i>16 012</i>	<i>17 752</i>
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	<i>20 741</i>	<i>18 060</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	57 277	61 268

La rubrique « Autres » est composée de trois sous-rubriques :

- > fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services;
- > locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires, ainsi que les paiements de loyers relatifs aux périodes ultérieures ;
- > impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société. Au 31 décembre 2014, un montant de 14,0 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2014.

30. Autres passifs courants

Cette rubrique reprend principalement une dette de 2,5 millions € dans le cadre d'une convention liée à l'impact d'un projet d'investissement sur des engagements contractuels existants et les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

31. Comptes de régularisation – passif

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Revenus immobiliers perçus d'avance	13 728	12 092
Intérêts et autres charges financières courus non échus	7 916	7 836
Autres	15	4
Comptes de régularisation	21 659	19 932

Cette rubrique comprend principalement :

- > les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux ;
- > les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en avril 2011 (4,9 millions €), sur les autres financements à taux fixes (1,7 million €), et sur les instruments financiers de couverture (0,8 million €).

32. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque », en page 2 du rapport de gestion.

A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer aux pages 35 et 36 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 :

31.12.14 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	21 461	17 415	4	4 041	1
F. Créances de location-financement	1 794	-	-	1 769	25
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	1 740	392	-	1 347	1
C. Créances de location-financement	128	-	-	128	-
D. Créances commerciales	20 529	670	9 351	10 508	-
E. Autres actifs courants	3 044	-	1 681	1 363	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	82	82	-	-	1
Total actifs financiers	48 778	18 558	11 036	19 157	27

31.12.13 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	20 300	14 808	4	5 388	99
F. Créances de location-financement	1 897	-	-	1 897	-
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	1 775	358	69	1 347	2
C. Créances de location-financement	125	-	-	125	-
D. Créances commerciales	15 239	781	10 360	4 098	-
E. Autres actifs courants	2 494	-	1 699	795	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 524	1 518	-	-	7
Total actifs financiers	43 355	17 465	12 133	13 650	107

Tous les actifs financiers du tableau ci-avant font partie de la catégorie « Prêt et créances », selon la norme IAS 39, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture (considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS) qui constituent la majeure partie des « Actifs financiers non courants » et qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultats. Notons que la juste valeur des instruments financiers prend en compte le risque de crédit de Befimmo sur ses contreparties bancaires et celui de ses contreparties sur Befimmo, conformément à la norme IFRS 13. Les actifs financiers du tableau ci-avant, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture, appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité de location immobilière mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, Befimmo a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		31.12.14	31.12.13
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	15 781	14 759
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	1 960	2 084
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	27 219	26 163
Garanties reçues sur acquisitions	Garanties bancaires	16 000	16 000
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		60 959	59 006

Befimmo effectue un suivi régulier du recouvrement de ses créances, dont le détail des échéances à la date de clôture pour les créances commerciales est :

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances non douteuses	1 902	1 390	1 101	16 090	20 483
Clients douteux	1 231	-	714	-	1 945
Provisions sur clients douteux	-1 231	-	- 667	-	-1 898
Au 31.12.14	1 902 ¹	1 390	1 147	16 090	20 529
Créances non douteuses	1 083	249	1 499	12 280	15 110
Clients douteux	837	-	807	-	1 644
Provisions sur clients douteux	- 746	-	- 769	-	-1 515
Au 31.12.13	1 173 ¹	249	1 537	12 280	15 239

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance a été mis en place. À la fin de l'année 2014, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 830.584 € durant l'exercice 2014 (contre 882.039 € en 2013) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 379.450 € en 2014 (contre 161.597 € en 2013).

B. Risques liés aux financements, aux instruments financiers de couverture et à leur valorisation

Le lecteur est invité à se référer :

- > à la page 58 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change et ;
- > à la page 6 du rapport de gestion pour prendre connaissance de l'analyse de sensibilité du résultat lié aux variations des taux d'intérêt.

(en milliers €)	31.12.14	31.12.13
Dettes à taux flottants	87 326	177 935
<i>Lignes bilatérales</i>	87 326	177 935
Dettes à taux fixes	444 975	529 541
<i>USPP</i>	164 579	143 502
<i>Émissions obligataires</i>	161 842	271 850
<i>Cession de créances futures</i>	88 554	96 188
<i>EUPP</i>	30 000	18 000
Garanties reçues	1 960	2 084
B. Dettes financières non courantes	534 261	709 560
Dettes à taux flottants	399 517	264 569
<i>Lignes bilatérales</i>	26 017	9 319
<i>Billets de trésorerie</i>	373 500	255 250
Dettes à taux fixes	114 784	4 534
<i>Cession de créances futures</i>	4 746	4 534
<i>Émissions obligataires</i>	110 038	-
B. Dettes financières courantes	514 301	269 103
Total endettement financier	1 048 562	978 663

Dans le courant de l'année 2014, Befimmo a finalisé la mise en place de lignes bilatérales auprès de deux institutions bancaires pour un montant global de 138 millions €. Elle a également réalisé, en août 2014, un placement privé européen de dette d'un montant de 12 millions €. En outre, ses deux contrats de billets de trésorerie ont été fusionnés en un contrat unique dont le montant maximum a été augmenté à 500 millions €.

À périmètre constant, la Société n'a pas de besoin de financements complémentaires avant le troisième trimestre de 2016.

Au 31 décembre 2014, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués² de :

- > différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 696,95 millions €, avec pour échéances novembre 2015 (35 millions €), juillet/septembre/novembre 2016 (211,95 millions €), décembre 2017 (150 millions €), mars 2018 (50 millions €) et janvier/juillet/novembre 2019 (250 millions €);
- > un emprunt obligataire émis en avril 2011 pour un montant de 162 millions € et une durée de 6 ans ;
- > un emprunt obligataire émis en décembre 2011 pour un montant de 110 millions € et une durée de 4 ans ;
- > un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollar et Livre Sterling mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 150,3 millions € échéant en 2019 (82,77 millions €) et 2020 (67,49 millions €) ;

¹ Montant principalement dû par les institutions publiques.

² Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt et de reconstitution du pair comptable.

- > des placements privés obligataires à taux fixes européens en € pour un montant total de 30 millions € dont 15 millions € échéant en 2018, 3 millions € échéant en 2023 et 12 millions € échéant en 2024 ;
- > de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 93,3 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruit futures (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo et deux immeubles de Befimmo SA.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 500 millions €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 373,5 millions € au 31 décembre 2014. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 58, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2014):

			DEVISE		€			
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture	Taux de référence
CAP acheté	2	Option			25	3,50%	jan. 2012 - jan. 2016	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013 - jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	1,00%	févr. 2013 - févr. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013 - sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	jan. 2014 - jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014 - oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014 - févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014 - mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015 - jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015 - jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012 - jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option			20	1,51%	jan. 2012 - jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	2,25%	juil. 2012 - jan. 2019	Euribor 1 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option			30	0,82%	juil. 2012 - jan. 2019	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011 - avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			35	2,04%	sept. 2011 - mars 2015	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012 - juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	sept. 2013 - sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	sept. 2013 - sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014 - mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	juil. 2014 - juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014 - jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015 - sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016 - jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016 - jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	2,84%	jan. 2016 - jan. 2021	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2016 - jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS	2	Forward	75 USD	4,83%	56	4,54%	mai 2012 - mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	4,53%	mai 2012 - mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS	2	Forward	90 USD	5,05%	67	4,77%	mai 2012 - mai 2020	Fix USD for Fix EUR

La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS. Pour rappel, les CCS ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, libellé en Livre Sterling et en US Dollar.

Au 31 décembre 2014, le ratio de couverture s'élève à 86,2%.

¹ La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée 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.

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 - *Instruments financiers : Informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2014 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 des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA) et d'une société spécialisée indépendante. La Société procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence.

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouvent ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.14		
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	Valeur de marché des instruments financiers de couverture par classe
Option	2	258	-1 548	-1 290
Forward	2	10 032	-21 975	-11 943
CCS	2	4 994	-	4 994
		15 284	-23 523	-8 240

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.13		
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	Valeur de marché des instruments financiers de couverture par classe
Option	2	1 516	- 832	684
Forward	2	11 161	-6 325	4 837
CCS	2	-	-10 209	-10 209
		12 677	-17 365	-4 688

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	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	15 374	12 907	24 295	18 774
Compensation exécutoire	-14 639	-7 136	-14 639	-7 136
Montants nets	735	5 771	9 657	11 637

La dette USPP reprise dans la rubrique bilantaire I.B.c. est comptabilisée à la juste valeur (niveau 2). L'option de la juste valeur selon IAS 39 a été retenue, cette dette faisant l'objet d'une couverture de taux et de change spécifique évaluée également à la juste valeur. La juste valeur de la dette USPP est déterminée par l'actualisation des flux futurs sur base des courbes de taux d'intérêt de marché observées (en US Dollar et Livre Sterling) à la date de clôture des présents comptes, auxquels est ajoutée la marge de crédit. Le notionnel ainsi déterminé est converti aux cours de change de clôture pour obtenir la juste valeur en Euro.

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Juste valeur finale
Exercice 31.12.14	-4 688	493	-4 045	-8 240
Exercice 31.12.13	-1 503	3 340	-6 525	-4 688

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

- > l'acquisition de quatre IRS pour un montant notionnel total de 65 millions € couvrant les périodes de mi-2014 à mi-2019 (15 millions €), à mi-2022 (20 millions €) et à fin 2023 (15 millions €) et la période de mi-2015 à mi-2024 (15 millions €) ;
- > l'acquisition de deux CAP à 1,3% (15 millions €) et à 1,5% (20 millions €) couvrant une période de 4 années démarrant dès leur acquisition ;
- > l'acquisition de deux CAP à 0,75% (15 millions €) et à 0,30% (15 millions €) couvrant une période de respectivement 5 et 4 années démarrant en janvier 2015.

Après la clôture de l'exercice Befimmo a, en janvier 2015, restructuré trois IRS portant sur un notionnel de 70 millions € et placé leur niveau de couverture au taux de marché pour leurs premières années de couverture (2016 et 2017).

C. Risque de liquidité financière

Le lecteur est invité à se référer à la page 7 du rapport de gestion pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne (pondérée) résiduelle des financements de Befimmo s'élève à 3,82 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.14)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	534 261	-	389 208	145 052
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	514 301	514 301	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	37 786	37 786	-	-
E. Autres passifs courants	4 607	4 607	-	-
Total passifs financiers	1 090 956	556 695	389 208	145 052

PASSIF (31.12.13)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	709 560	-	498 635	210 924
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	269 103	269 103	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	44 390	44 390	-	-
E. Autres passifs courants	1 513	1 513	-	-
Total passifs financiers	1 024 566	315 006	498 635	210 924

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

33. Avantages du personnel

G4-EC2

G4-EC3

Le personnel de Befimmo bénéficie d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite, calculée sur la base de la dernière rémunération et de l'ancienneté, et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Le régime de pension est financé par des dotations payées au fonds de pension AG Real Estate OFP ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe. Le plan prévoit le versement de cotisations par les participants au-delà d'un certain niveau de salaire.

Le régime de pension mis en place est exposé à différents risques dont notamment le risque de taux, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés d'actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque lié au gestionnaire, le risque lié à l'évolution des pensions légales et celui lié à l'évolution de l'espérance de vie.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/ déficit	Effet du plafond de l'actif ¹	(Actif)/ passif net
Au 31 décembre 2012 (retraité IAS 19R)	6 627	-5 231	1 397	0	1 397
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 009	0	1 009		1 009
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	0	0	0		0
Règlement (gain)/perte	0	0	0		0
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	261	- 195	66		66
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 270	- 195	1 075		1 075
Écarts actuariels résultant de					
changements des hypothèses démographiques	- 802		- 802		- 802
changements des hypothèses financières	- 445		- 445		- 445
ajustements liés à l'expérience	- 370		- 370		- 370
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 101	- 101		- 101
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				34	34
Réévaluation du passif/(actif) net en « Autres éléments du résultat global »	-1 616	- 101	-1 718	34	-1 684
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et « Autres éléments du résultat global »)	- 347	- 296	- 643	34	- 609
Cotisations effectuées par l'employé	45	- 45	0		0
Cotisations effectuées par l'employeur		- 788	- 788		- 788
Prestations servies des actifs du régime	701	- 701	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					0
Flux de trésorerie	746	-1 534	- 788		- 788
Au 31 décembre 2013	7 027	-7 060	- 34	34	0
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	752	0	752		752
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	0	0	0		0
Règlement (gain)/perte	0	0	0		0
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	270	- 260	11		11
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	1 022	- 260	762		762
Écarts actuariels résultant de					
changements des hypothèses démographiques			0		0
changements des hypothèses financières	1 028		1 028		1 028
ajustements liés à l'expérience	- 113		- 113		- 113
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 350	- 350		- 350
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 34	- 34
Réévaluation du passif/(actif) net en « Autres éléments du résultat global »	914	- 350	564	- 34	530
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et « Autres éléments du résultat global »)	1 936	- 610	1 327	- 34	1 293
Cotisations effectuées par l'employé	47	- 47	0		0
Cotisations effectuées par l'employeur		- 881	- 881		- 881
Prestations servies des actifs du régime	- 204	204	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					0
Flux de trésorerie	- 156	- 725	- 881		- 881
Au 31 décembre 2014	8 807	-8 395	412	0	412

Le coût des services rendus est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

¹ Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2014 est de 8,22%, calculé en pondérant les taux de rendement sur le fonds de pension et sur l'assurance de groupe. Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- a) Assurance de groupe (branche 21) : 2.510 milliers €
- b) Fonds de pension : 5.885 milliers € dont 34% sont investis en actions, 53% en obligations, 13% en cash et autres placements.

La durée des obligations de pension pour les participants actifs au plan est de 20 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 610 milliers €. Pour l'exercice 2013, celui-ci était positif à hauteur de 296 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.14	31.12.13
Taux d'actualisation	2,00%	3,50%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	4,00%
Taux attendu d'augmentation des pensions	1,70%	2,00%
Hypothèse de liquidation sous forme de rente	50%	50%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2015 sont estimées à 916,2 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%	Diminution de 9,3%
Taux d'actualisation	-0,50%	Augmentation de 10,5%
Taux d'inflation	0,50%	Augmentation de 10,3%
Taux d'inflation	-0,50%	Diminution de 9,2%
Taux de croissance de salaires	0,50%	Augmentation de 8,5%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	Diminution de 8,7%
Espérance de vie	+ 1 an	Augmentation de 3,4%

34. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5%¹ pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

A. Valorisation à la juste valeur au 31 décembre 2014

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	2 222 603	2 222 603
Bruxelles centre (CBD)	1 233 500	1 233 500
Bruxelles décentralisé	97 053	97 053
Bruxelles périphérie	144 324	144 324
Flandre	483 319	483 319
Wallonie	179 837	179 837
Luxembourg ville	84 571	84 571
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	60 665	60 665
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 283 268	2 283 268

¹ Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

B. Techniques de valorisation utilisées pour le niveau 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille :

- > La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien. Au sein du collège d'experts de Befimmo, cette technique est appliquée selon deux variantes :
 - Une méthode dite « classique », selon laquelle sont estimés les revenus futurs sur base des baux en cours et d'éventuelles hypothèses de renégociation, indexés annuellement selon une hypothèse basée sur des perspectives de marché et actualisés à un taux reflétant à la fois la situation des marchés immobiliers et financiers et la qualité du locataire. La valeur résiduelle est calculée par capitalisation d'un revenu estimé de relocation de l'immeuble, déduction faite d'un montant de travaux, de vide locatif et de frais de commercialisation estimés pour assurer la relocation aux hypothèses définies.
 - Une méthode dite « Term & Reversion », consistant à calculer d'une part la valeur actualisée des revenus contractuellement fermes à la date d'évaluation et d'autre part la valeur résiduelle au terme des contrats en cours. La valeur actualisée des revenus est calculée sur base des revenus non indexés actualisés à un taux hors inflation ; tandis que la valeur résiduelle est calculée surface par surface de manière similaire à la méthode classique, également actualisée à un taux hors inflation.
- > La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

Ces méthodes de valorisation sont appliquées aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé tenant compte de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation).

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m² ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

En ce qui concerne les projets en cours de développement, leur valeur est généralement calculée sur base de la méthode de capitalisation des revenus ; à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet au terme de sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'une plus ou moins-value locative si le projet fait déjà l'objet d'une prélocation et de laquelle est déduit le montant de travaux encore à réaliser pour délivrer l'immeuble.

C. Évolutions de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (niveau 3)

(en milliers €)

Balance d'ouverture au 31 décembre 2013	2 184 142
Profits/pertes enregistrés en compte de résultats	
- réalisés :	632
- non réalisés :	9 278
Investissements	81 812
Acquisitions	15 025
Cessions	- 5 654
Transferts de niveaux	-
Balance de clôture au 31 décembre 2014	2 285 235

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 31.12.14 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(Moyenne pondérée)
Bruxelles centre (CBD)	1 233 500	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	116 €/m ² - 313 €/m ²	(183 €/m ²)
			Taux d'actualisation	1,50% - 6,00%	(3,77%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,50% - 7,95%	(6,37%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	145 €/m ² - 285 €/m ²	(186 €/m ²)
			Taux de capitalisation	4,90% - 9,00%	(5,96%)
Bruxelles décentralisé	97 053	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	64 €/m ² - 164 €/m ²	(137 €/m ²)
			Taux d'actualisation	4,00% - 7,00%	(4,87%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,50% - 8,00%	(6,86%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-
			Taux de capitalisation	-	-
Bruxelles périphérie	144 324	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	44 €/m ² - 176 €/m ²	(112 €/m ²)
			Taux d'actualisation	5,00% - 8,00%	(5,99%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	7,25% - 9,00%	(8,03%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-
			Taux de capitalisation	-	-
Flandre	483 319	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	56 €/m ² - 153 €/m ²	(112 €/m ²)
			Taux d'actualisation	1,75% - 5,00%	(3,46%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	4,90% - 8,15%	(6,56%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	105 €/m ² - 164 €/m ²	(135 €/m ²)
			Taux de capitalisation	6,25% - 6,85%	(6,68%)
Wallonie	179 837	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	87 €/m ² - 145 €/m ²	(132 €/m ²)
			Taux d'actualisation	2,91% - 4,52%	(4,33%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,20% - 8,25%	(7,57%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	60 €/m ² - 70 €/m ²	(67 €/m ²)
			Taux de capitalisation	9,75% - 10,50%	(9,96%)
Luxembourg	84 571	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	377 €/m ² - 417 €/m ²	(403 €/m ²)
			Taux d'actualisation	4,00% - 4,00%	(4,00%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,00% - 6,00%	(6,00%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-	-
			Taux de capitalisation	-	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	60 665	Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux	Revenus nets capitalisés	1 625 €/m ² - 4 000 €/m ²	(3 221 €/m ²)
			Loyer annuel	130 €/m ² - 240 €/m ²	(194 €/m ²)
			Taux de capitalisation	5,90% - 8,00%	(6,01%)
			Coût résiduel des travaux	954 €/m ² - 2 707 €/m ²	(2 408 €/m ²)
TOTAL juste valeur au 31.12.14	2 283 268				

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 +69,1 millions € et -68,7 millions €.

Une variation de + ou - 50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -161,5 millions € et +167,3 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

F. Processus de valorisation

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers de la Société, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- > La Société envoie aux experts en fin de trimestre une information détaillée des opérations réalisées durant le trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers convenus, durée des contrats, investissements à réaliser, etc.) mais aussi d'acquisitions et de cessions d'immeubles le cas échéant.
- > La Société rencontre ensuite chaque expert pour commenter les informations communiquées, échanger sur les perceptions d'évolution du marché immobilier et répondre aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- > Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leurs modèles de valorisation. Sur base de leur expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- > Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ces calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein du département investissements de Befimmo, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec le management de Befimmo.
- > Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est communiqué au département comptable en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- > Les valeurs ainsi comptabilisées sont soumises aux contrôles du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Befimmo.

35. Engagements

35.1. Engagements vis-à-vis de tiers

35.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble Poelaert, à mettre à la disposition du preneur, à dater du neuvième anniversaire de la prise de cours de la location, un montant d'un million € destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

Befimmo est par ailleurs engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble AMCA, à mettre à la disposition du preneur chaque année un montant annuel de 110.000 € HTVA destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

35.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

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

Fedimmo est par ailleurs engagée (sous condition suspensive) vis-à-vis de l'école Prizma à lui céder une partie du complexe immobilier situé à Izegem Kasteelstraat pour un montant net de 2,4 millions €.

35.1.3. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre d'un million € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Blue Tower et Fountain Plaza.

Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 3,2 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à la Tour Paradis (nouveau Centre des Finances) et au projet WTC Tour IV.

Engagements contractés par Befimmo Property Services :

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 3,8 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

35.1.4. Mandats de commercialisation

Befimmo et Fedimmo sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

35.1.5 Autres engagements

En vertu des accords intervenus en 2012 entre Aedifica et la SA Blue Tower Louise, Befimmo est engagée vis-à-vis de Aedifica à réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower afin de permettre à Aedifica de réaliser son projet de construction d'un immeuble résidentiel. Le montant de ces travaux est plafonné à 1,3 million € TVAC.

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

Dans le cadre d'un concours international privé d'appel à projets pour le développement d'une parcelle de terrain située à Liège (Paradis Phase 2), Fedimmo est engagée à indemniser certains participants au concours à hauteur d'un montant maximum de 150.000 €.

35.2. Restrictions à la cession

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe). Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

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

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

35.3. Garanties émises

(en milliers €)		31.12.14	31.12.13
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	10 562	10 562
Garanties émises à la clôture de l'exercice		10 562	10 562

Dans le cadre de la construction du nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège, Fedimmo a émis deux garanties. La première, d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. Cette garantie a été libérée à hauteur de 50% début janvier 2015. La seconde, d'un montant de 5,1 millions €, au profit de la ville de Liège, afin de garantir la bonne exécution de la totalité des travaux et charges d'urbanisme imposés dans le cadre du permis unique délivré pour la réalisation du nouveau bâtiment.

36. Transactions avec des parties liées

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des Dirigeants effectifs de Befimmo SA.

EXERCICE 31.12.14 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Arcade Consult BVBA - André Sougné (fin de mandat le 29 avril 2014)	15 000	
Hugues Delpire	69 500	
SPRL Alain Devos - Alain Devos	121 250	
Benoît Godts	64 500	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	72 500	
Marc VH-Consult BVBA - Marcus Van Heddeghem	63 500	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	76 000	
Sophie Goblet	55 000	
Guy Van Wymersch-Moons	52 500	
BVBA Kadees - Kurt de Schepper (nommée le 29 avril 2014)	40 000	
A.V.O. Management - Annick Van Overstraeten (nommée le 29 avril 2014)	50 500	
Administrateur délégué - SPRLu BDB Management - Benoît De Blieck	715 000	
<i>dont variable</i>	200 000	
Autres Dirigeants effectifs	989 012	154 077
<i>dont variable</i>	248 852	
Total	2 384 262	154 077

EXERCICE 31.12.13 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Arcade Consult BVBA - André Sougné	70 000	
Hugues Delpire	86 500	
SPRL Alain Devos - Alain Devos	139 250	
Benoît Godts	82 250	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	93 750	
Marc VH-Consult BVBA - Marcus Van Heddeghem	79 000	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	83 000	
Sophie Goblet (nommée le 30 avril 2013)	45 000	
Guy Van Wymersch-Moons (nommé le 6 septembre 2013)	20 000	
Administrateur délégué - SPRLu BDB Management - Benoît De Blieck	686 000	
<i>dont variable</i>	171 000	
Autres Dirigeants effectifs	962 193	144 580
<i>dont variable</i>	183 767	
Total	2 346 943	144 580

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

Les relations avec les entités d'AG Insurance sont décrites dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2013 et 2014.

¹ Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).

Rapport du Commissaire

Befimmo SA

Rapport du Commissaire à l'Assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2014

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2014, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé de la situation financière s'élève à 2.353.931 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 68.863 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standard on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de Befimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- > Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 27 mars 2015

Le Commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Compte de résultats statutaire

(en milliers €)

	31.12.14	31.12.13
I. (+) Revenus locatifs	88 698	85 639
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 945	- 890
RÉSULTAT LOCATIF NET	87 753	84 750
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 686	6 583
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18 067	18 943
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-17 641	-17 633
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	212	41
RÉSULTAT IMMOBILIER	95 078	92 684
IX. (-) Frais techniques	-8 371	-7 838
X. (-) Frais commerciaux	- 975	- 442
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 814	-3 538
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 485	-1 329
XIII. (-) Autres charges immobilières	-2 820	-2 066
(+/-) Charges immobilières	-17 463	-15 213
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	77 614	77 471
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-8 492	-8 129
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 472	- 381
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	70 594	68 962
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	293
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11 507	-12 688
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	59 088	56 567
XX. (+) Revenus financiers	33 579	22 966
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-25 334	-24 612
XXII. (-) Autres charges financières	-2 604	-2 673
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 998	25 253
(+/-) Résultat financier	10 638	20 934
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	69 726	77 500
XXIV. (-) Impôts des sociétés	- 858	- 749
(+/-) Impôts	- 858	- 749
RÉSULTAT NET	68 868	76 751
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	3,19	3,79
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	- 530	287
RÉSULTAT GLOBAL	68 338	77 039

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Bilan statutaire (en milliers €)

ACTIF	31.12.14	31.12.13
I. Actifs non courants	2 241 487	2 178 638
C. Immeubles de placement	1 375 860	1 344 342
D. Autres immobilisations corporelles	543	590
E. Actifs financiers non courants	865 084	833 706
II. Actifs courants	51 240	27 247
B. Actifs financiers courants	32 288	3 802
D. Créances commerciales	12 157	15 435
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 050	4 437
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	38	416
G. Comptes de régularisation	3 706	3 156
TOTAL DE L'ACTIF	2 292 727	2 205 884
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.14	31.12.13
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 195 448	1 165 610
A. Capital	319 066	310 293
B. Primes d'émission	688 688	662 080
C. Réserves	175 066	172 652
D. Résultat net de l'exercice	12 628	20 585
PASSIFS	1 097 278	1 040 274
I. Passifs non courants	514 644	680 842
B. Dettes financières non courantes	491 282	663 985
a. Établissements de crédit	132 969	228 596
c. Autres	358 313	435 389
Émissions obligataires	161 842	271 850
USPP	164 579	143 502
EUPP	30 000	18 000
Garanties reçues	1 892	2 036
C. Autres passifs financiers non courants	23 362	16 858
II. Passifs courants	582 634	359 432
A. Provisions	2 600	1 744
B. Dettes financières courantes	513 006	287 539
a. Établissements de crédit	28 147	11 355
c. Autres	484 860	276 184
Billets de trésorerie	373 500	255 250
Émissions obligataires	110 038	-
Autres	1 321	20 934
C. Autres passifs financiers courants	161	508
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	43 810	48 893
b. Autres	43 810	48 893
E. Autres passifs courants	1 842	1 401
F. Comptes de régularisation	21 214	19 347
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 292 727	2 205 884

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Note sur les fonds propres statutaires

Le lecteur est invité à se référer à la page 62 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 2014 se présente comme suit :

(en milliers €)	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	a. Réserve légale (+)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.13 (Avant affectation du résultat)	310 293	320 538	- 10 244	662 080	172 652	1 295
Affectation du résultat 2013 aux réserves					20 585	
Solde de dividende de l'exercice 2013					- 17 227	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.13 (Après affectation du résultat)	310 293	320 538	- 10 244	662 080	176 009	1 295
Augmentation de capital liée à l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35	2 638	2 715	- 77	8 057		
Achat d'actions propres dans le cadre du changement de statut en SIR ¹					- 413	
Acompte sur dividende de l'exercice 2014						
Augmentation de capital suite à l'acompte sur dividende optionnel	6 135	6 161	- 26	18 551		
Autres éléments du résultat global					- 530	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.14 (Avant affectation du résultat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	175 066	1 295
Affectation du résultat 2014 aux réserves ²					12 628	
Solde de dividende de l'exercice 2014 ²					- 19 499	
CAPITAUX PROPRES au 31.12.14 (Après affectation du résultat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	168 194	1 295

¹ Changement de statut en Société Immobilière Réglementée publique approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 octobre 2014.

² Montant maximum, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 28 avril 2015.

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 (-)	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 (part du groupe)
111 796	- 28 949	- 5 390	- 27 033	287	19 818	100 827	20 585	1 165 610
- 5 087	- 4 660	- 3 649				33 980		
						- 17 227		
106 710	- 33 609	- 9 039	- 27 033	287	19 818	117 580	-	
			- 413					
							- 56 240	
				- 530				
106 710	- 33 609	- 9 039	- 27 447	- 243	19 818	117 580	12 628	1 195 448
- 11 507	- 995	- 1 962				27 092		
						- 19 499		
95 203	- 34 604	- 11 001	- 27 447	- 243	19 818	125 172	-	

Le tableau ci-dessous est présenté après allocation du résultat aux réserves.

Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés (en milliers €)		31.12.14
ACTIF NET		1 195 448
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	329 413
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	629 931
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	95 203
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 34 604
(+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	- 11 001
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 243
(+)	Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
(+)	Réserve légale	1 295
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		1 013 628
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE		181 820

Obligation de distribution selon l'A.R. du 13.07.2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (SIR) (en milliers €)		31.12.14
RÉSULTAT NET		68 868
(+)	Amortissements	678
(+)	Réductions de valeur	774
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 378
(+/-)	Autres éléments non monétaires	-3 977
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	11 507
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		77 473
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	-
(-)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		-
TOTAL (A+B) X 80%		61 978
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)		-
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		61 978

Renseignements généraux

G4-7

Table des matières

212	Identification
214	Capital social
215	Identité du fondateur de Befimmo SA
215	Statuts de Befimmo SA
215	Société Anonyme
215	Identité et qualifications des experts immobiliers
216	Structure du groupe
216	La SIR publique
217	La SIR institutionnelle
217	Profil type de l'investisseur
217	Déclarations

Identification

G4-3

G4-5

Dénomination

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

Siège social

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

Tél. : +32 (0)2 679 38 60

Le siège social peut être transféré par simple décision du Conseil d'administration en tout endroit en Belgique.

Forme juridique

Société Anonyme.

Constitution

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden B&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 16 décembre 2014. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : www.befimmo.be/fr/statuts.



www.befimmo.be

Durée

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

Registre des Personnes Morales

Befimmo SA est immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0 455 835 167.

Lieu d'enregistrement

Bruxelles.

Objet social (article 4 des statuts)

La société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- > les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- > les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;
- > les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- > les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la Société ;

- > les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- > les actions de sicafi publiques ;
- > les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
- > les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- > les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- > les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

- > Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/statuts.
- > Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- > Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.
- > Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/publications/all.
- > Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge.
- > Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge et dans deux quotidiens financiers de diffusion nationale. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/oga-ega/all.
- > 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/publications/all.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège social de Befimmo SA.

Capital social

Capital émis

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève à 329.413.170,03 €.

Il est représenté par 22.673.609 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

Capital autorisé

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de 253.194.780,59 €.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à partir du 5 juillet 2011. Elle est renouvelable.

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

Au 31 décembre 2014, le solde du capital autorisé s'élève à 184.656.365,82 €.

Modification du capital depuis le 30.09.2010

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 30 septembre 2010.

L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 50 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 30 septembre 2010	243 934 746,09	16 790 103
Au 22 juin 2011	253 194 780,59	17 427 474
Au 15 décembre 2011	264 061 592,80	18 175 440
Au 31 décembre 2011	264 061 592,80	18 175 440
Au 3 octobre 2012	272 690 074,09	18 769 341
Au 19 décembre 2012	277 794 918,53	19 120 709
Au 31 décembre 2012	277 794 918,53	19 120 709
Au 10 juillet 2013	307 389 978,39	21 157 746
Au 6 septembre 2013	315 069 953,06	21 686 361
Au 18 décembre 2013	320 537 602,80	22 062 701
Au 31 décembre 2013	320 537 602,80	22 062 701
Au 25 novembre 2014	323 252 293,66	22 249 554
AU 16 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 31 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609

Structure de l'actionnariat

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

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

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées) à la date de la déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire	(en %)
Befimmo SA	535 329	25.11.2014	2,4%
Ageas et sociétés liées	2 393 476	10.02.2015	10,6%
AXA Belgium SA	2 382 216	16.12.2014	10,5%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	16 698 458	10.02.2015	73,6%
TOTAL	22 673 609		100%

Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles.

Statuts de Befimmo SA

Les statuts coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site : www.befimmo.be/fr/statuts.



Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme. Befimmo SA détient 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meirfree, 100% des actions de la SA Vitalfree et 100% des actions de la SA Axento.

Identité et qualifications des experts immobiliers

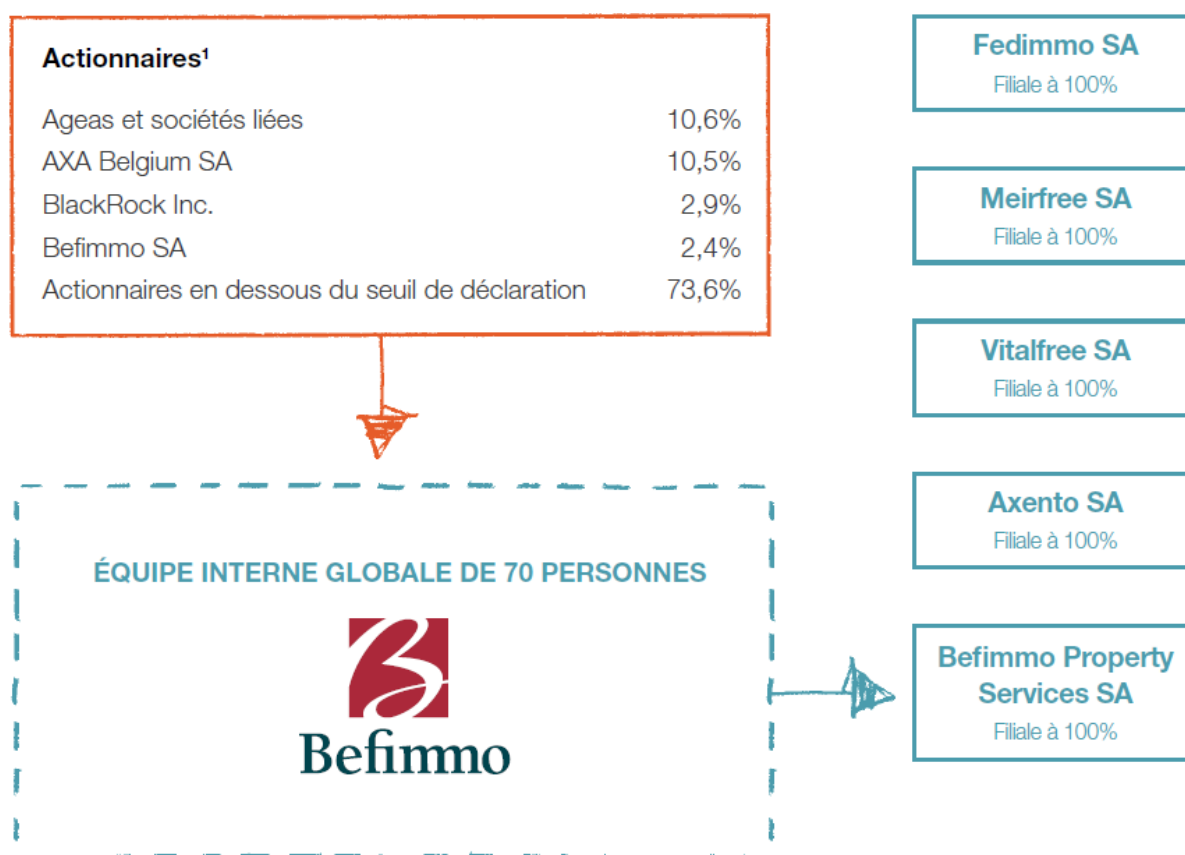
Pour l'exercice 2014 Befimmo SA a fait appel à trois experts immobiliers à savoir : Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener), DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans) et PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme).

Les mandats des trois experts mentionnés ci-dessus arrivant à échéance le 31 décembre 2014, Befimmo a confié, dans le cadre du renouvellement des mandats des experts immobiliers, à partir de l'exercice 2015, les expertises de son portefeuille à Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener) et CBRE (représenté par M. Pierre van der Vaeren). Jones Lang LaSalle aura la mission de coordination de ces expertises. L'octroi de ces nouveaux mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, visant notamment à assurer une rotation des experts immobiliers évaluant le portefeuille. Cette nouvelle mission prendra cours à partir du 1^{er} janvier 2015, et ce pour les trois prochaines années, jusqu'au 31 décembre 2018.

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

Befimmo a également deux experts de réserve : DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans) et PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme).

Structure du groupe



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 les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages.

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 et notamment du portefeuille à la valeur du marché ;
- > une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- > une diversification de principe du risque : 20% maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier ;
- > une taxation à l'Impôt des Sociétés sur une base réduite pour autant que les « résultats » soient distribués à concurrence de minimum 80% ;
- > un précompte mobilier libératoire de 25% retenu lors du paiement du dividende.

Toutes ces règles tendent donc à minimiser le risque encouru.

Les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 16,995% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées (16,5% majorés de 3% de cotisation complémentaire de crise).

¹ Au 10 février 2015. Sur base des déclarations de transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire.

La SIR institutionnelle

Fedimmo SA (filiale à 100% de Befimmo SA) est une SIR institutionnelle.

Les principales caractéristiques d'une SIR institutionnelle sont les suivantes :

- > société contrôlée par une SIR publique ;
- > actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ou publics ;
- > 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 « résultats » ;
- > contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique ;
- > pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- > comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- > règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- > soumise au contrôle de la FSMA.

Profil type de l'investisseur

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionnariat peut être consultée ci-avant.

Déclarations

Personnes responsables

La SPRLu BDB Management, Administrateur délégué, représentée par son représentant permanent Monsieur Benoît De Blieck, et Monsieur Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le Rapport Financier Annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation.

Déclaration concernant les Administrateurs

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

- > aucun des Administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou publique n'a été exprimée ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de supervision ;
- > aucun Administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre de l'organe d'Administration ;
- > aucun Administrateur qu'en cette capacité ils n'ont jamais été impliqués dans une faillite ou liquidation ;
- > aucun contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de la convention de management entre Befimmo SA et la SPRLu BDB Management qui prévoit une indemnité de 12 mois ;
- > que les Administrateurs ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Benoît Godts (998 actions), M. Jacques Rousseaux (232 actions), et M. Benoît De Blieck (1.473 actions) ;
- > jusqu'à présent aucune option sur des actions Befimmo SA n'a été accordée ;
- > qu'aucun lien de famille n'existe entre les Administrateurs.

Informations provenant de tiers

Les experts immobiliers DTZ-Winssinger & Associés, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et leurs rapports d'expert immobilier soient intégrés dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 27 mars 2015 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2014, de son rapport sur les perspectives du 27 mars 2015 et de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 20 février 2015.

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

Information financière historique reprise par référence

Les Rapports Financiers Annuels des cinq dernières années comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels peuvent être consultés sur le site internet de la Société : www.befimmo.be.

Annexes

Table des matières

220	Annexe I : Glossaire
226	Annexe II : Extraits des statuts coordonnés au 16 décembre 2014
245	Annexe III : Responsabilité Sociétale

Annexe I : Glossaire

Arrêté royal du 14 novembre 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Arrêté royal du 7 décembre 2010

Arrêté royal relatif aux Sicafi.

Arrêté royal du 13 juillet 2014

Arrêté royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

BeAMA

Association Belge des Asset Managers.

Break

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

BREEAM est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breeam.org).

BREEAM Design

Travaux de réhabilitation et de rénovation. L'extraction et l'utilisation des ressources pour créer des matériaux et produits lors de rénovations (et constructions) sont l'un des plus grands impacts environnementaux directs du secteur immobilier. L'empreinte écologique telles que la perte de biodiversité, les émissions à effet de serre et les déchets peut être efficacement réduite grâce au recyclage et à la dématérialisation.

La certification BREEAM, que Befimmo a implémenté systématiquement pour ses rénovations majeures, impose entre autres de tenir à jour des données concernant l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés. Mais c'est aussi au stade Design que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Tenir compte, dès la phase initiale, et ceci en concertation avec les architectes et les bureaux d'études, d'une approche éco-design assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

BREEAM In-Use

La certification BREEAM In-Use concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001.

C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci tant pour l'immeuble même (Asset) que pour la gestion de l'immeuble (Management).

Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de benchmarking corrects.

CAP

Un CAP est un instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

Capitalisation boursière

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CBD (Central Business District)

Les quartiers d'affaires au centre de Bruxelles, comprenant les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Midi et Nord.

CCS (Cross Currency Swap)

Un CCS est un contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

CDP (Carbon Disclosure Project)

Le CDP est une organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre. L'organisation agit au nom de nombreux investisseurs représentant plus de US\$ 95 trillions d'actifs.

Code 2009

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2009 remplace la version antérieure de 2004, il peut être consulté sur le site de GUBERNA (www.guberna.be/fr).

COLLAR

Un COLLAR est une combinaison d'instruments financiers dérivés constituée pour un emprunteur par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

DCF (Discounted Cash-Flow)

Méthode d'actualisation de cash-flows.

Droit d'emphytéose

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

Durée moyenne pondérée (des baux)

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

EIRIS

EIRIS est un leader mondial de l'analyse environnementale, sociale et de gouvernance des entreprises.

EPRA

Forte de plus de 200 membres actifs, l'EPRA (European Public Real Estate Association – www.epra.com) est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers.

EPRA earnings

L'EPRA earnings est défini par l'association EPRA comme « Recurring earnings from core operational activities ». Il correspond globalement au cash-flow récurrent de la Société.

EPRA NAREIT/Europe

EPRA, en collaboration avec FTSE et NAREIT fournit un benchmark de l'immobilier coté global. L'indice FTSE EPRA/NAREIT est divisé en 8 secteurs qui couvrent les plus grands marchés d'investissements globaux. L'indice EPRA NAREIT/Europe reprend l'immobilier coté en Europe.

Ex-date

Date de détachement du coupon.

FLOOR

Un FLOOR est un instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de FLOOR permet la protection à la baisse contre les fluctuations de taux d'intérêt, à un niveau minimum prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la hausse. L'achat de FLOOR s'accompagne du paiement d'une prime.

Flottant (Free float)

Le 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)

L'autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

GRESB est une initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (Global Reporting Initiative)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde.

Hinterland économique

Périphérie de Bruxelles.

IAS (International Accounting Standards)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IBGE (Bruxelles Environnement)

Autorité de la Région de Bruxelles-Capitale en charge de la protection de l'environnement

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Normes internationales d'information financier élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRR (Internal Rate of Return)

L'IRR est le return en base annuelle, soit un taux de rentabilité interne.

IRS (Interest Rate Swap)

Un IRS, ou contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

IRS « payeur »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « receveur »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

ISO 14001

La norme internationale de gestion environnementale ISO 14001 définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

Juste valeur

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

KPI (Key Performance Indicator/indicateur clé de performance)

Les indicateurs-clés de performance sont des chiffres utilisés pour mesurer les progrès réalisés par une entreprise dans la mise en œuvre de ses principaux objectifs.

Loi du 6 avril 2010

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

Loi du 20 décembre 2010

Loi concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

Loi du 12 mai 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Loyer en cours

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

LTV (Loan-to-Value)

$LTV = [(dettes\ financières\ nominales - trésorerie) / juste\ valeur\ du\ portefeuille]$.

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités).

NAV (Net Asset Value)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

Niveau E

Niveau de consommation d'énergie primaire d'un immeuble.

Niveau K

Niveau global d'isolation thermique primaire d'un immeuble.

PEB (Performance Énergétique du Bâtiment)

Cet indice, issu de la Directive européenne 2002/91/CE, exprime la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

¹ Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BEAMA le 8 février 2006.

Pourcentage de distribution (Pay-out ratio)

Le pourcentage de distribution est calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

Précompte mobilier

Les dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

Property management

Le property management consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répartir aux locataires.

Pure Player

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

Rating

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

Ratio de couverture

Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

Ratio d'endettement

[Passifs – provisions – autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) – passifs d'impôts différés – comptes de régularisation]/[total de l'actif du bilan – instruments de couverture autorisés, comptabilisés à l'actif du bilan]. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

Record date

La date d'arrêté (record date) est la date à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Société d'investissement à Capital fixe aux Etats-Unis.

Rendement brut

Le rendement brut est égal au dividende brut divisé par le cours de bourse à la date de clôture de l'exercice.

Résultat net

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

Résultat net courant

EPRA earnings + résultat sur vente d'immeubles.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (Système de Gestion Environnementale)

Un SGE est un cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en œuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analysé et évalué.

Sicafi

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier.

Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

SIR (Société Immobilière Réglementée)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

Take-up

Prise en occupation d'espaces locatifs.

Taux de réversion des loyers

Taux de réversion des loyers = $1 - ((\text{loyer en cours} + \text{la valeur locative estimée des surfaces inoccupées}) / \text{la valeur locative estimée des surfaces totales})$.

Taux d'occupation

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be/fr/home/).

Valeur d'investissement

La valeur d'investissement est définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

Vélocité

La vélocité est un indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et est calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

Annexe II : Extraits des statuts

(coordonnés au 16 décembre 2014)

Titre premier : Caractère de la société - dénomination - associés - siège social - durée - objet

1. Article 1 : Caractère - dénomination

La société revêt la forme juridique d'une société anonyme.

Sa dénomination sociale est "BEFIMMO".

La société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination sociale de la société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la société contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« arrêté royal SIR ») (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

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

Article 2: Siège social

Le siège social est fixé à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1945.

Le siège social peut être transféré en tout endroit de Belgique par simple décision du conseil d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du conseil d'administration être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera belge.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des succursales et des bureaux tant en Belgique qu'à l'étranger.

Article 3 : Durée

- 3.1. La société a été constituée par acte dressé le 30 août 1995 pour une durée indéterminée.
- 3.2. Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi, la société pourra être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts et conformément aux prescriptions de l'article 44 des statuts.

Article 4 : Objet

- 4.1. La société a pour objet exclusif de :
 - (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les actions de sicafi publiques ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

- 4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
- 4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).
- 4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

Article 5 : Interdictions

- 5.1. La société ne peut agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR.
- 5.2. Sans préjudice à l'article 4.3 des statuts et à l'exception (a) de l'octroi par la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice d'une filiale et (b) de l'octroi par une filiale de la société de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la société ou d'une autre filiale de celle-ci, la société et ses filiales ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession des biens immobiliers pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.
- 5.3. La société ne peut :
 - a. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
 - b. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;
 - c. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de

réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

- 5.4. La société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe.

Le montant total couvert par ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la société et ses filiales. Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société ou une filiale de celle-ci, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

Titre deux : Capital social

Article 6 : Capital

Le capital est fixé à trois cent vingt-neuf millions quatre cent treize mille cent septante euros et trois cents (329.413.170,03 EUR). Il est représenté par 22.673.609 actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 22.673.609, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées.

Article 7 : Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de deux cent cinquante-trois millions cent nonante-quatre mille sept cent quatre-vingts euros et cinquante-neuf cents (€ 253.194.780,59-). Le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 juin 2011.

Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et les présents statuts, conformément à la réglementation SIR. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à un autre titre – pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté par le conseil d'administration, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises par le Code des sociétés pour une réduction de capital par remboursement aux actionnaires ou dispense de libération de leurs apports.

Article 8 : Augmentation de capital

- 8.1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560 du Code des sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.
- 8.2. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.
- 8.3. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.
- 8.4. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

Article 9 : Augmentation de capital par apport en numéraire

- 9.1. En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

- 1° il porte sur l'entière des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;

- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
 - 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.
- 9.2. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, l'article 9.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Article 10 : Augmentation de capital par apport en nature – restructuration

- 10.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.
- 10.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.
- 10.3. En outre, et conformément à la réglementation SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :
- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
 - 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendrier précédant cette même date.

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;
 - 3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 10.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
 - 4° le rapport visé au point 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.
- 10.4. L'article 10.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.
- 10.5. L'article 10.3 des statuts est applicable mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées, visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par « date de la convention d'apport », la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

Article 10 bis : Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la société Befimmo et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la société Befimmo. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la société Befimmo dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la société.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur la base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société ou des filiales de celle-ci dont l'entière du capital est détenu directement ou indirectement par la société.

Article 11 : Rachat d'actions propres

- 11.1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés.
- Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
- 11.2. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le conseil d'administration.
- 11.4. Le conseil d'administration est autorisé à aliéner les actions propres acquises par la société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 22 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.
- 11.5. Les facultés et autorisations visées au présent article sont étendues aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci au sens du Code des sociétés.

Article 12 : Réduction de capital

La société pourra effectuer des réductions de capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

Titre trois : Des titres

Article 13 : Nature et forme

- 13.1. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et sous réserve des dispositions particulières de la réglementation SIR, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.
- 13.2. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.
- Les actions sont toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale.
- 13.3. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous la forme électronique, dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.
- Toute cession entre vifs ou pour cause de mort ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.
- 13.4. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de leur titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.
- 13.5. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

Article 13 bis – Seuils

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, la société prévoit un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

Titre quatre : Administration – contrôle

Article 14 : Composition du conseil d'administration

- 14.1. La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale et en tout temps révocables par elle et comprend au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.
- 14.2. Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président.
- 14.3. Les administrateurs sont rééligibles.
- 14.4. Le mandat des administrateurs est rémunéré.
- 14.5. En cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

- 14.6. Les membres du conseil d'administration doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.
- 14.7. Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil, selon les modalités à arrêter par le conseil.
- 14.8. Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.
- 14.9. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Article 15 : Pouvoirs du conseil d'administration

- 15.1. Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.
- 15.2. Le conseil d'administration établit les rapports annuel et semestriel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR.
Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers de la société et de ses filiales, conformément à la réglementation SIR.
- 15.3. Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la loi SIR, ainsi que leurs arrêtés d'exécution.
- 15.4. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société.
Le conseil d'administration peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

Article 16 : Délibération du conseil d'administration

- 16.1. Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans les convocations. La personne qui préside la réunion peut désigner le secrétaire de la réunion, administrateur ou non.
- 16.2. Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président ou de deux administrateurs, effectuée 24 heures au moins avant la réunion.
- 16.3. Tout administrateur empêché peut, par écrit, ou tout autre moyen de (télé)communication ayant un support matériel, donner procuration à un autre membre du conseil afin de le représenter à une réunion déterminée. Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre, en plus de sa propre voix, autant de votes qu'il a reçu de procurations.
- 16.4. Sauf cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.
- 16.5. Toute décision du conseil est prise à la majorité absolue des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.
- 16.6. Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le conseil d'administration peut prendre des résolutions par voie circulaire. Cette procédure ne pourra toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels et, le cas échéant, pour l'utilisation du capital autorisé.
Les décisions doivent être prises de l'accord unanime des administrateurs. La signature de ceux-ci sera apposée soit sur un seul document, soit sur des exemplaires multiples de ceux-ci.
Ces résolutions auront la même validité que si elles avaient été prises lors d'une réunion du conseil, régulièrement convoquée et tenue et porteront la date de la dernière signature apposée par les administrateurs sur le ou les documents susvisés.

Article 17 : Procès-verbaux du conseil d'administration

Les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par au moins deux administrateurs ainsi que tous les administrateurs qui en expriment le souhait.

Article 18 : Comités consultatifs et comités spécialisés

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

- 18.2 Il constitue au moins un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération (le comité de nomination et le comité de rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales.

Article 19 : Comité de direction

- 19.1 Le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs de gestion à un comité de direction, constitué dans ou hors son sein, sans que cette délégation puisse porter sur la politique générale de la société ou sur l'ensemble des actes réservés au conseil d'administration par la loi ou les statuts.
- 19.2 Le conseil d'administration fixe les attributions, les pouvoirs, les émoluments fixes ou variables, par prélèvement sur les frais généraux, des personnes désignées à ces fins; il les révoque le cas échéant.
- 19.3 Sans préjudice des dispositions transitoires, les membres du comité de direction sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

Article 20 : Gestion journalière

- 20.1 Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société ainsi que sa représentation dans le cadre de cette gestion, soit à un ou plusieurs de ses membres, qui porteront ou non le titre d'administrateur délégué, soit à un ou plusieurs mandataires appointés choisis hors de son sein.
- A l'exception des clauses dites de double signature, les restrictions apportées à leurs pouvoirs de représentation pour les besoins de la gestion journalière ne seront pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.
- De même, le ou les délégués à la gestion journalière peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, mais dans les limites de la gestion journalière.
- 20.2 Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doi(ven)t remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

Article 21 : Organisation interne et qualité

- 21.1 Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.
- 21.2 Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.
- 21.3 La société est organisée conformément à l'article 17 de la loi SIR.

Article 22 : Représentation de la société

- 22.1. La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un notaire et en justice, par:
- soit deux administrateurs agissant conjointement,
 - soit, dans les limites de la gestion journalière, par un délégué à cette gestion.
- 22.2. La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites de leur mandat.
- 22.3 Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration à produire en justice ou ailleurs, et notamment tout extrait à publier aux annexes du Moniteur Belge sont valablement signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

Article 23 : Prévention des conflits d'intérêts

- 23.1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires, conformément à la réglementation SIR.
- 23.2. Les personnes visées à l'article 36de de la loi SIR ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses filiales, ou obtenir un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération sur un actif de la société, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.
- 23.3. La société doit préalablement informer la FSMA de toute opération envisagée par la société si une des personnes suivantes se porte directement ou indirectement contrepartie ou obtient un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
 - les personnes avec lesquelles la société, une de ses filiales, le promoteur et les autres actionnaires d'une filiale sont liés ou ont un lien de participation,
 - le promoteur,
 - les autres actionnaires de toute filiale de la société,
 - les administrateurs, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires : de la société, d'une de ses filiales, du promoteur, des autres actionnaires de toute filiale de la société et d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la société.
- 23.4. L'information relative à une opération visée à l'article 23.3 est immédiatement rendue publique, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à cette opération. Elle est commentée dans le rapport financier annuel et par le commissaire dans son rapport.
- 23.5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :
- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000 euros ;
 - à l'acquisition de valeurs mobilières par la société ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;
 - à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société par les personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR, émises à la suite d'une décision de l'assemblée générale; et
 - aux opérations portant sur les liquidités de la société ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.
- 23.6. En sus des dispositions qui précèdent, les administrateurs doivent se conformer aux articles 523 et 524 du Code des sociétés.

Article 24 : Contrôle

- 24.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.
- Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts.
- L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.
- Ce ou ces commissaires contrôle(nt) et certifie(nt) les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirme(nt), le cas échéant, toutes informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.
- 24.2. L'article 141, 2° du Code des sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société immobilière réglementée, conformément à l'article 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR.
- 24.3. Conformément à la réglementation SIR, la FSMA peut se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

Titre cinq : Assemblées générales des actionnaires

Article 25 : Composition - pouvoirs

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Article 26 : Réunions

- 26.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le dernier mardi du mois d'avril, à 10 heures 30.
- L'ordre du jour des assemblées générales annuelles comprend au moins l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge aux administrateurs et au commissaire et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.
- 26.2. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.
- Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/cinquième du capital social.
- 26.3. Les assemblées générales se tiennent au siège social ou à tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 27 : Convocations et informations

- 27.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du commissaire.
- Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.
- 27.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et toutes autres réglementations.

Article 28 : Admission à l'assemblée

- 28.1. Tout actionnaire pourra participer à une assemblée générale et y exercer le droit de vote :
- (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge):
- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
 - soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.
- Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement.
- (ii) et si la société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'assemblée générale, selon les cas soit par l'actionnaire directement pour les titulaires d'actions nominatives, soit par un intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou organisme de liquidation pour les titulaires d'actions dématérialisées.
- 28.2. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

Article 29 : Modalités de participation et de vote à l'assemblée

- 29.1. Tout actionnaire peut voter lui-même ou par mandataire.
- La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit.
- 29.2. La procuration doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.
- 29.3. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire mis à disposition par la société. Le formulaire de vote par correspondance doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.
- 29.4. Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes, doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 30 : Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration et en cas d'empêchement de celui-ci, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée générale désigné par celle-ci.

Le président désigne le secrétaire.

Le président choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

Article 31 : Liste de présence

- 31.1. Un registre désigné par le conseil d'administration mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination sociale, son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.
- 31.2. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

Article 32 : Droit de vote des actionnaires

- 32.1. Chaque action donne droit à une voix.
- 32.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.
- 32.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

Article 33 : Délibérations de l'assemblée générale

- 33.1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.
- 33.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.
- 33.3. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre d'actions représentées à l'assemblée, à la majorité des voix.

Article 34 : Procès-verbaux

- 34.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.
- 34.2. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent.
- 34.3. Les informations visées à l'article 34.1 sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale.
- 34.4. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

Titre six : Assemblée générale des obligataires

Article 35 : Compétences - convocations

L'assemblée générale des obligataires a les compétences déterminées par le Code des sociétés et est convoquée conformément au Code des sociétés.

Article 36 : Participation à l'assemblée générale

Les titulaires d'obligations nominatives doivent, trois jours ouvrables au moins, avant la date de l'assemblée générale, informer par un écrit (lettre ou procuration) le conseil d'administration de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre d'obligations pour lesquelles ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'obligations dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans la convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites obligations jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Article 37: Tenue de l'assemblée générale – procès-verbaux

L'assemblée générale des obligataires statue aux conditions prévues par le Code des sociétés.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

Article 38 : Représentation

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le conseil d'administration peut déterminer la forme des procurations.

Titre sept : Écritures sociales – répartition

Article 39 : Écritures sociales

- 39.1. L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.
- 39.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et aux dispositions dérogatoires de la réglementation SIR.
- 39.3. La société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des titres de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre de titres, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

- 39.4. Le conseil d'administration établit un inventaire des biens immobiliers de la société ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

Article 40 : Distribution

- 40.1. L'article 616 du Code des sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société ayant le statut d'une société immobilière réglementée de droit belge conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR.
- 40.2. La société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre (i) 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal SIR et (ii) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société tel que visé à l'article 13 de l'arrêté royal SIR.
- 40.3. La société respectera simultanément les obligations de distribution qui lui sont imposées, ou qui viendraient à lui être imposées, par la législation de tout Etat qui lui serait applicable, et notamment les obligations de distribution qui lui seraient imposées, à raison de l'adoption par la société du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée ('SIIC'), conformément à l'article 208 – C du Code général des impôts français au titre de ses opérations réalisées en France.
- 40.4. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.
- 40.5. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.
- 40.6. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.

Article 41: Dispositions relatives aux actionnaires à prélèvement

- 41.1. Pour l'application des paragraphes suivants, un 'Actionnaire à Prélèvement' est tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détient directement ou indirectement 10% ou plus des droits aux dividendes versés par la société et dont la situation propre ou celle de ses actionnaires détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement dix pour cent (10%) ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de vingt pour cent (20%) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français (le 'Prélèvement').
- 41.2. En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de dix pour cent (10%) du capital de la société (entendu comme la détention de dix pour cent (10%) ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique (un 'Actionnaire Concerné') devra le notifier à la société et sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra, à bref délai et au plus tard dix jours ouvrables avant la mise en paiement de toute distribution, en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement ne rendent pas la société redevable du Prélèvement. La société pourra solliciter tout justificatif et informations complémentaires ainsi que la position de l'administration fiscale française et retenir, le cas échéant, le paiement de la distribution concernée jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes.

Tout Actionnaire Concerné devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement, en le justifiant comme indiqué ci-dessus en cas de perte de ce statut.

- 41.3. Tout Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de dividendes, réserves, primes ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français d'une ou plusieurs SIIC (une 'SIIC Fille') et où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille, soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'Indemnisation Complémentaire). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

- 41.4. La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière et nonobstant la cession intervenue entre-temps de tout ou partie de ses actions, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement augmenté de toute pénalité et intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'"Indemnité").

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

Article 42 : Acomptes sur dividendes

Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le conseil d'administration.

Celui-ci peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

Article 43 : Mise à disposition des rapports

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du commissaire, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.

Titre huit : Dissolution – liquidation

Article 44 : Dissolution

- 44.1. En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation est effectuée par les soins du ou des liquidateurs nommés par l'assemblée générale des actionnaires. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur/sa nomination. A défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant en collège, seront considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.
- 44.2. La société est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.
- 44.3. Sous réserve de dispositions contraires dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent des pouvoirs les plus larges à cette fin conférés par le Code des sociétés.
- 44.4. L'assemblée générale des actionnaires détermine le mode de liquidation et, le cas échéant, les émoluments du ou des liquidateurs.
- 44.5. La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.

- 44.6 Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Titre neuf : Dispositions générales

Article 45 : Élection de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, membre du comité de direction, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Article 46 : Compétence judiciaire

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, membres du comité de direction et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément

Article 47 : Droit commun

- 47.1. Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés, ainsi qu'à la réglementation SIR.
- En conséquence, les dispositions de ces lois, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.
- 47.2. Il est précisé, conformément aux articles 11, § 3, et 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR, que les articles 111, 141, 2°, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas.

Titre dix : Disposition exceptionnelle

Article 48 : Adaptations légales

En cas de modification législative, le conseil d'administration est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Article 49 : Dispositions transitoires

- 49.1. Les modifications apportées aux statuts en ce qui concerne les références faites à la réglementation SIR entrent en vigueur à compter de l'entrée en vigueur des dispositions concernées.
- 49.2. Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exercent une fonction d'administrateur ou de membre du comité de direction de la société sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Jusqu'à l'expiration de son mandat, le représentant permanent de la personne morale en question doit disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de ses fonctions.
- 49.3. Aussi longtemps que les administrateurs personnes morales désignées avant le 7 mai 2014 continuent à exercer leurs fonctions, si l'administrateur personne morale révoque son représentant permanent, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.
- 49.4. Les sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exercent une fonction de dirigeant effectif de la société sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Jusqu'à l'expiration de son mandat, le représentant permanent de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle en question doit disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de ses fonctions.

Titre onze

Article 50 : Historique du capital

- 50.1. Lors de la constitution de la société le trente août mil neuf cent nonante-cinq, le capital a été fixé à un million deux cent cinquante mille francs (1.250.000), représenté par mille deux cent cinquante (1.250) actions sans désignation de valeur nominale, souscrites en espèces et entièrement libérées à la souscription.
- 50.2. Les assemblées générales du quatorze novembre mil neuf cent nonante-cinq ont décidé:
- 1° d'augmenter le capital à concurrence de nonante millions cent septante et un mille quatre cent cinquante-quatre francs (90.171.454) pour le porter à nonante et un millions quatre cent vingt et un mille quatre cent cinquante-quatre francs (91.421.454), par la création de nonante-deux mille trois cent quatre-vingt-huit

(92.388) actions, dont quarante-sept mille six cent nonante et une (47.691) actions privilégiées AFV I, par suite du transfert par voie de scission de la société anonyme dénommée en français "IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER, S.A.", en néerlandais "IMMOBILIEN BERNHEIMOUTREMER, N.V." et en abrégé "IBO".

- 2° d'augmenter le capital à concurrence de cent cinquante-neuf millions six cent quatre-vingt-neuf mille cent vingt-quatre francs (159.689.124) pour le porter à deux cent cinquante et un millions cent dix mille cinq cent septante-huit francs (251.110.578), par la création de cent soixante-neuf mille six cent neuf (169.609) actions, dont quatre-vingt-sept mille cinq cent quatre-vingt-six (87.586) actions privilégiées AFV II, créées par suite du transfert par voie de scission de la société anonyme dénommée "BERNHEIM-OUTREMER PROPERTIES".
- 3° d'augmenter le capital à concurrence de un milliard cinquante-cinq millions neuf cent nonante-deux mille huit cent vingt-cinq francs (1.055.992.825) pour le porter à un milliard trois cent sept millions cent trois mille quatre cent trois francs (1.307.103.403), par la création d'un million cent sept mille trente (1.107.030) actions, entièrement souscrites en espèces et entièrement libérées à la souscription. (y compris une prime d'émission de cinquante et un millions cinq cent nonante mille six cent nonante francs (51.590.690)).

- 50.3. L'assemblée générale du vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé de transformer la société anonyme dénommée "WOLUWE GARDEN D" en société en commandite par actions sous la raison sociale de "BEFIMMO", étant précisé que l'avoir social se compose de tous les éléments actifs et passifs dépendant du Fonds de commerce de la société anonyme "WOLUWE GARDEN D".

Les un million trois cent septante mille deux cent septante-sept (1.370.277) actions sont réparties entre les actionnaires de la société en commandite par actions proportionnellement à leurs droits dans la société anonyme savoir:

- la société anonyme "BERNHEIM FINANCE" :	
un million trois cent septante mille deux cent	
septante-six (1.370.276) actions, réparties en :	1.370.276
- un million deux cent trente-quatre mille	
neuf cent nonante-neuf (1.234.999) actions ordinaires;	
- quarante-sept mille six cent nonante et	
une (47.691) actions privilégiées AFV I;	
- et quatre-vingt-sept mille cinq cent	
quatre-vingt-six (87.586) actions privilégiées AFV II;	
- la société anonyme "BERNHEIM-COMOFI" :	
une (1) action ordinaire portant le numéro 1	1

Ensemble : un million trois cent septante	
mille deux cent septante-sept (1.370.277) actions	1.370.277
	=====

- 50.4. L'assemblée générale du vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'unifier les différentes catégories de titres de telle sorte que le capital d'un milliard trois cent sept millions cent trois mille quatre cent trois francs (1.307.103.403) soit représenté par un million trois cent septante mille deux cent septante-sept (1.370.277) actions sans désignation de valeur nominale.
- 50.5. L'assemblée générale du vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'augmenter le capital à concurrence de deux cent trente et un millions neuf cent dix-neuf mille cent vingt et un francs (231.919.121), pour le porter à un milliard cinq cent trente-neuf millions vingt-deux mille cinq cent vingt-quatre francs (1.539.022.524), par la création de deux cent quarante-trois mille cent vingt-huit (243.128) actions, du même type et conférant les mêmes droits et avantages que les actions existantes, attribuées entièrement libérées par suite d'un apport en nature.
- 50.6. L'assemblée générale du vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent soixante-deux millions huit cent quinze mille neuf cent quarante-cinq francs (162.815.945), pour le porter d'un milliard sept cent un millions huit cent trente-huit mille quatre cent soixante-neuf francs (1.701.838.469), par la création de cent septante mille six cent quatre-vingt-cinq (170.685) actions du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, attribuées entièrement libérées par suite d'apports en nature.
- 50.7. L'assemblée générale du vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'augmenter le capital à concurrence de un milliard cinq cent nonante-deux millions trente-trois mille quatre cent cinquante-trois francs (1.592.033.453) pour le porter à trois milliards deux cent nonante-trois millions huit cent septante et un mille neuf cent vingt-deux francs (3.293.871.922) par la création de un million six cent soixante-huit mille neuf cent

septante-huit (1.668.978) actions, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, souscrites en espèces et entièrement libérées à la souscription.

50.8. L'assemblée générale extraordinaire du trente novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé :

- d'augmenter le capital à concurrence de cinq millions de francs (5.000.000), pour le porter à trois milliards deux cent nonante-huit millions huit cent septante et un mille neuf cent vingt-deux francs (3.298.871.922), par la création de trois cent septante mille huit cent trente et une (370.831) actions nouvelles attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "JOSEPH II - DEVELOPMENT", société absorbée, dissoute sans liquidation.
- de modifier la représentation du capital pour réduire le nombre des actions existantes de trois millions huit cent vingt-trois mille deux cent nonante-neuf (3.823.299) à deux millions sept cent cinquante mille (2.750.000); le nombre des actions appartenant à chacun des actionnaires étant réduit proportionnellement en fonction d'un coefficient de un virgule trente-neuf millions cinquante-huit mille sept cent vingt-sept (1,39058727), sans tenir compte des fractions.

50.9. L'assemblée générale extraordinaire du dix-neuf septembre mil neuf cent nonante-sept a décidé d'augmenter le capital à concurrence de six cent soixante-neuf millions deux cent quatre-vingt-huit mille quatre cent vingt-huit francs (669.288.428) pour le porter à trois milliards neuf cent soixante-huit millions cent soixante mille trois cent cinquante francs (3.968.160.350) par la création de un million six cent seize mille quatre-vingt-deux (1.616.082) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif des sociétés "PRIFAST BRUSSELS S.A.", "PRIFAST REAL ESTATE I", "PRIFAST REAL ESTATE II", "PRIFAST REAL ESTATE III" et "ZAVENTEM BUSINESS PARC", sociétés absorbées dissoutes sans liquidation.

50.10. L'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit a décidé :

- 1° d'augmenter le capital à concurrence de cent vingt-cinq mille francs (125.000) pour le porter à trois milliards neuf cent soixante-huit millions deux cent quatre-vingt-cinq mille trois cent cinquante francs (3.968.285.350) par la création de mille trois cent onze (1.311) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "R.B. PRODUCTIONS", société absorbée, dissoute sans liquidation.
- 2° d'augmenter le capital à concurrence d'un million deux cent soixante mille francs (1.260.000) pour le porter à trois milliards neuf cent soixante-neuf millions cinq cent quarante-cinq mille trois cent cinquante francs (3.969.545.350) par la création de vingt-trois mille six cent huit (23.608) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "WOLUBEL", société absorbée, dissoute sans liquidation.
- 3° d'augmenter le capital à concurrence de quatre cent trente-quatre millions cinq cent quarante-neuf mille trois cent cinquante-trois francs (434.549.353) pour le porter à quatre milliards quatre cent et quatre millions nonante-quatre mille sept cent trois francs (4.404.094.703) par la création de deux millions cinq cent quarante-deux mille trois cent trente-huit (2.542.338) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, par suite du transfert par voie de scission d'une partie du patrimoine de la société "WORLD TRADE CENTER", en abrégé "W.T.C.", société scindée, dissoute sans liquidation.
- 4° d'augmenter le capital à concurrence de septante deux millions cent vingt mille francs (72.120.000) pour le porter à quatre milliards quatre cent septante-six millions deux cent quatorze mille sept cent trois francs (4.476.214.703) par la création de cinq cent nonante-deux mille deux cent sept (592.207) actions nouvelles, attribuées, entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de la société "NOORD BUILDING", société absorbée, dissoute sans liquidation.
- 5° d'augmenter le capital à concurrence de trois millions trois cent vingt-trois mille cent soixante-deux francs (3.323.162) pour le porter à quatre milliards quatre cent septante-neuf millions cinq cent trente-sept mille huit cent soixante-cinq francs (4.479.537.865) par la création de cinq mille cinq cent quatre-vingt-sept (5.587) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération d'un apport en nature.
- 6° d'augmenter le capital à concurrence de dix millions six cent cinquante-deux mille trois cent vingt et un francs (10.652.321) pour le porter à quatre milliards quatre cent nonante millions cent nonante mille cent quatre-vingt-cinq francs (4.490.190.185) par la création de dix-sept mille neuf cent et neuf (17.909) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération d'un apport en nature.

50.11. L'assemblée générale extraordinaire du onze janvier deux mil a décidé:

- d'augmenter le capital à concurrence de trois mille sept cent quarante-quatre virgule un francs belges (3.744,1 BEF) pour le porter de quatre milliard quatre cent nonante millions cent nonante mille cent quatre vingt cinq francs belges (4.490.190.185 BEF) à quatre milliard quatre cent nonante millions cent nonante-trois mille neuf cent vingt-neuf virgule un francs belges (4.490.193.929,1 BEF) sans nouveaux apports et sans création de nouvelles actions, par incorporation au capital d'une somme équivalente prélevée sur le compte "Réserves disponibles" ;
- d'exprimer le capital en euros (€) et a constaté sur base du taux de conversion de l'euro en francs belges, fixé irrévocablement par le Conseil des Ministres de l'Union Européenne, le trente et un décembre mil neuf cent nonante-huit, à un (1) Euro égale quarante virgule trois mille trois cent nonante-neuf francs belges (1 € = 40,3399 BEF), sans arrondi, le capital de quatre milliard quatre cent nonante millions cent nonante-

trois mille neuf cent vingt-neuf virgule un francs belges (4.490.193.929,1 BEF) équivalait à cent onze millions trois cent neuf mille Euros (111.309.000 €).

- 50.12. L'assemblée générale extraordinaire du douze décembre deux mil a décidé d'augmenter le capital à concurrence de soixante et un mille neuf cent septante-trois virgule trente-huit Euro (61.973,38 €) pour le porter à cent onze millions trois cent septante mille neuf cent septante-trois virgule trente-huit Euro (111.370.973,38 €) par la création de deux cent trente mille huit cent quatre-vingt-six (230.886) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "WETINVEST" société absorbée dissoute sans liquidation.
- 50.13. L'assemblée générale extraordinaire du vingt-deux mars deux mil un a décidé d'augmenter le capital à concurrence de trois millions cinq cent onze mille huit cent vingt-quatre Euro nonante-trois cents (3.511.824,93 €) pour le porter à cent quatorze millions huit cent quatre-vingt-deux mille sept cent nonante-huit Euro trente et un cents (114.882.798,31 €) par la création de cent vingt-sept mille quatre cent nonante-deux (127.492) actions nouvelles attribuées entièrement libérées en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "BASTIONEN LEOPOLD N.V." société absorbée dissoute sans liquidation étant précisé que l'objet social de la présente société est maintenu dans sa rédaction actuelle.
- 50.14. Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du douze décembre deux mille publié aux annexes du Moniteur Belge sous les numéros 20010119-758 et 759, a décidé en date du onze octobre deux mille un d'augmenter le capital à concurrence de quinze millions quatre cent soixante-huit mille trois cent dix-neuf virgule six mille quatre-vingt euros (15.468.319,6080€) pour le porter de cent quatorze millions huit cent quatre-vingt-deux mille sept cent nonante-huit euros trente et un cents (114.882.798,31 €) à cent trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept virgule neuf mille cent quatre-vingt euros (130.351.117,9180€) souscrites par la création de un million soixante-quatre mille six cent quatre-vingt-huit (1.064.688) actions attribuées entièrement libérées en rémunération d'un apport en nature.
- 50.15. Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du douze décembre deux mille publié aux annexes du Moniteur Belge sous les numéros 20010119-758 et 759, a décidé en date du onze octobre deux mille un d'augmenter le capital à concurrence de maximum huit millions six cent mille six cent cinquante-quatre virgule zéro sept cent vingt-cinq euros (8.600.654,0725€) pour le porter de cent trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept virgule neuf mille cent quatre-vingt euros (130.351.117,9180€) à maximum cent trente-huit millions neuf cent cinquante et un mille sept cent septante et un virgule neuf mille neuf cent cinq euros (138.951.771,9905€) par la création d'un nombre maximal de cinq cent nonante et un mille neuf cent quatre-vingt-cinq (591.985) actions, sans désignation de valeur nominale, à numéroté.

A l'issue de l'offre publique d'échange ouverte le vingt-neuf octobre deux mille un pour se clôturer le douze novembre deux mille un, sous réserve de sa réouverture conformément à l'article 32 de l'Arrêté Royal précité, un million six cent cinquante-huit mille quatre cent soixante (1.658.460) actions « CIBIX » ont été apportées à la société en commandite par actions « BEFIMMO ».

En conséquence, le capital de la présente société « BEFIMMO » a été augmenté, à la clôture de l'offre publique d'échange initiale et sous réserve de sa réouverture, à concurrence de sept millions deux cent vingt-huit mille quatre cent quatre-vingt virgule huit mille trois cent trente euros (7.228.480,8330€) pour le porter de cent trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept euros et nonante-deux cent (130.351.117,92€) à cent trente-sept millions cinq cent septante-neuf mille cinq cent nonante-huit virgule sept mille cinq cent trente euros (137.579.598,7530€), arrondi à cent trente-sept millions cinq cent septante-neuf mille cinq cent nonante-huit euros et septante-cinq cent (137.579.598,75€) par la création de quatre cent nonante-sept mille cinq cent trente-huit (497.538) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 8.972.109 à 9.469.646, conformément au Chapitre III de l'Arrêté Royal du huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf relatif aux offres publiques d'acquisition et aux modifications du contrôle des sociétés.

- 50.16. À l'issue de la période de réouverture de l'offre publique d'échange dont question au point 15 ci-avant, nonante-huit mille cent cinquante (98.150) actions, de ladite société en commandite par actions « CIBIX » ont été apportées à la société en commandite par actions « BEFIMMO ».

En conséquence, le capital de la présente société « BEFIMMO » a été augmenté à concurrence de quatre cent vingt-sept mille sept cent nonante et un virgule six mille huit cent vingt-cinq euros (427.791,6825€) pour le porter de cent trente-sept millions cinq cent septante-neuf mille cinq cent nonante-huit euros et septante-cinq cent (137.579.598,75€) à cent trente-huit millions sept mille trois cent nonante virgule quatre mille trois cent vingt-cinq euros (138.007.390,4325€) arrondi à cent trente-huit millions sept mille trois cent nonante euros et quarante-trois cent (138.007.390,43€) par la création de vingt-neuf mille quatre cent quarante-cinq (29.445) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 9.469.647 à 9.499.091, conformément au Chapitre III de l'Arrêté Royal du huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf relatif aux offres publiques d'acquisition et aux modifications du contrôle des sociétés.

- 50.17. L'assemblée générale extraordinaire du onze décembre deux mil un a décidé:

1. d'augmenter le capital à concurrence de trois millions cent quarante-deux mille huit cent soixante-trois virgule deux mille trois cent quarante euros (3.142.863,2340 €) pour le porter à cent quarante et un millions cent cinquante mille deux cent cinquante-trois virgule six mille six cent quarante euros (141.150.253,6640 €) par la création de deux cent seize mille trois cent vingt-quatre (216.324) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble

du patrimoine actif et passif de la société en commandite par actions « CIBIX », société absorbée dissoute sans liquidation.

2. d'augmenter le capital à concurrence de six cent et six mille cent septante et un euros quatre-vingt-neuf cents (606.171,89 €) par la création de quarante et un mille sept cent vingt-trois (41.723) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme « BASTIONEN PARC LEOPOLD », société absorbée dissoute sans liquidation.
3. d'augmenter le capital à concurrence de cinq cent trente-huit mille huit cent quarante-six euros nonante cents (538.846,90 €), par la création de trente-sept mille quatre-vingt-neuf (37.089) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme « IMMOBILIERE DU TRIOMPHE », société absorbée dissoute sans liquidation.

50.18. Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du treize décembre deux mille cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du six janvier deux mille six, sous les numéros 06005054 et 06005055, a décidé en date du quatorze mai deux mille sept, d'augmenter le capital social dans le cadre du capital autorisé par souscription publique en espèces à concurrence d'un montant maximum de quarante-sept millions quatre cent trente et un mille sept cent cinquante-deux euro soixante-quatre cents (€ 47.431.752,64-), les primes d'émission éventuelles non comprises, pour le porter de cent quarante-deux millions deux cent nonante-cinq mille deux cent septante-deux euro quarante-cinq cents (€ 142.295.272,45-) à cent quatre-vingt-neuf millions sept cent vingt-sept mille vingt-cinq euros neuf cents (€ 189.727.025,09-) maximum, par l'émission de maximum trois millions deux cent soixante-quatre mille sept cent quarante-deux (3.264.742) actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats au prorata de l'exercice comptable en cours à partir de la date-valeur de paiement desdites actions, soit à partir du sept juin deux mille sept (coupon numéro 15 attaché), à souscrire en espèces et à libérer immédiatement intégralement au prix d'émission tel que déterminé ci-après.

A l'issue des souscriptions avec droit de préférence et avec scripts, le capital social a été augmenté à concurrence de quarante-sept millions quatre cent trente et un mille sept cent cinquante-deux euro soixante-quatre cents (€ 47.431.752,64-), par la création de trois millions deux cent soixante-quatre mille sept cent quarante-deux (3.264.742) actions nouvelles numérotées de 9.794.228 à 13.058.969 sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats au prorata de l'exercice comptable en cours à partir de la date-valeur de paiement desdites actions, soit à compter du sept juin deux mille sept (coupon numéro 15 attaché).

50.19. Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du dix-sept décembre deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur belge du huit février deux mille huit, sous les numéros 08022302 et 08022303, a décidé en date du trois juin deux mille neuf, d'augmenter le capital social dans le cadre du capital autorisé par souscription publique en espèces à concurrence d'un montant maximum de cent soixante-six millions cinq cent nonante-cinq mille cent trente-trois euros (€ 166.595.133,00-), prime d'émission incluse, pour le porter de cent quatre-vingt-neuf millions sept cent vingt-sept mille vingt-cinq euros et neuf cents (€ 189.727.025,09-) à deux cent quarante-trois millions neuf cent trente-quatre mille sept cent quarante-six euros et neuf cents (€ 243.934.746,09-) maximum, par l'émission de maximum trois millions sept cent trente et un mille cent trente-quatre (3.731.134) actions, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats au prorata de l'exercice comptable en cours à partir de la date-valeur de paiement desdites actions, soit à partir du vingt-cinq juin deux mille neuf (coupon numéro 19 attaché), à souscrire en espèces et à libérer immédiatement intégralement.

A l'issue des souscriptions avec droit de préférence et avec scripts, le capital social a été augmenté à concurrence de cinquante-quatre millions deux cent sept mille sept cent vingt et un euros (€ 54.207.721,00-), par la création de trois millions sept cent trente et un mille cent trente-quatre (3.731.134) actions nouvelles numérotées de 13.058.970 à 16.790.103 sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats au prorata de l'exercice comptable en cours à partir de la date-valeur de paiement desdites actions, soit à compter du vingt-cinq juin deux mille neuf (coupon numéro 19 attaché).

50.20. Le capital social a été augmenté à concurrence de neuf millions deux cent soixante mille trente-quatre euros et cinquante cents (€ 9.260.34,50-), pour le porter de deux cent quarante-trois millions neuf cent trente-quatre mille sept cent quarante-six euros et neuf cents (€ 243.934.746,09), à deux cent cinquante-trois millions cent nonante-quatre mille sept cent quatre-vingts euros et cinquante-neuf cents (€ 253.194.780,59-), moyennant création de six cent trente-sept mille trois cent septante et un (637.371) actions nouvelles ordinaires, numérotées de 16.790.104 à 17.427.474, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats au prorata de l'exercice comptable en cours à partir du premier octobre deux mille dix (coupon numéro 21 attaché), émises intégralement libérées, dans le cadre de la fusion par absorption de la société anonyme RINGCENTER (RPM Bruxelles 0461.168.979), approuvée par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin deux mille onze.

50.21. suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 15 décembre 2011, a été constaté, dans la mesure des apports effectifs du droit à un acompte sur dividende, la réalisation définitive

d'une augmentation de capital par apport en nature décidée par le conseil d'administration du gérant de la Société – agissant dans le cadre du capital autorisé – aux termes d'un procès-verbal dressé par le même notaire le 24 novembre 2011, à savoir une augmentation du capital souscrit et libéré à concurrence de dix millions huit cent soixante-six mille huit cent douze euros vingt-et-un cents (€ 10.866.812,21) et une augmentation corrélative du compte prime d'émission indisponible à concurrence de vingt-quatre millions deux cent douze mille sept cent nonante-trois euros dix-neuf cent (€ 24.212.793,19) par création de 747.966 actions nouvelles émises entièrement libérées en représentation d'apports en nature, au prix unitaire de quarante-six euros nonante cent (€ 46,9) dont 14,528484 € correspondant au pair comptable actuel de l'action existante et le solde en compte indisponible à l'égal du capital.

- 50.22. Suivant procès-verbal dressé par le notaire Damien Hissette, à Bruxelles, le 3 octobre 2012, le capital social a été augmenté à concurrence de huit millions six cent vingt-huit mille quatre cent quatre-vingt-un euros et vingt-neuf cents (8.628.481,29 EUR) pour être porté de deux cent soixante-quatre millions soixante et un mille cinq cent nonante-deux euros et quatre-vingts cents (264.061.592,80 EUR) à deux cent septante-deux millions six cent nonante mille septante-quatre euros et neuf cents (272.690.074,09 EUR) par la création de cinq cent nonante-trois mille neuf cent un (593.901) nouvelles actions ordinaires de la Société, sans désignation de valeur nominale, coupon n° 23 attaché, attribuées, entièrement libérées, à la société anonyme SOCIETE FEDERALE DE PARTICIPATIONS ET D'INVESTISSEMENT, en rémunération de l'apport par cette dernière de quatre cent nonante et un mille huit (491.008) actions de catégorie A, entièrement libérées, de la société anonyme FEDIMMO, pour une valeur conventionnelle de trente millions six cent neuf mille six cent quatre-vingt-deux euros et quarante-deux cents (30.609.682,42 EUR).
- 50.23. Suivant procès-verbal dressé par le notaire Damien Hissette, à Bruxelles, le 19 décembre 2012, a été constaté, dans la mesure des apports de créances de dividende, la réalisation d'une augmentation de capital par apport en nature décidée par le conseil d'administration du gérant de la Société – agissant dans le cadre du capital autorisé – aux termes d'un procès-verbal dressé par le même notaire le 23 novembre 2012, à savoir une augmentation du capital souscrit et libéré à concurrence de cinq millions cent quatre mille huit cent quarante-quatre euros et quarante-quatre cents (5.104.844,44 EUR) et une augmentation corrélative du compte prime d'émission indisponible à concurrence de neuf millions neuf cent nonante-deux mille sept cent septante euros et nonante-deux cents (9.992.770,92 EUR) par l'émission de 351.368 actions nouvelles émises entièrement libérées en représentation d'apports en nature, au prix unitaire de 42,9681 euros dont 14,528484 € (arrondi) correspondant au pair comptable actuel de l'action existante et le solde en compte indisponible à l'égal du capital.
- 50.24. Suivant procès-verbal dressé par les notaires Matthieu Derynck, à Bruxelles, et Vincent Vroninks, à Ixelles, en date du 10 juillet 2013, le conseil d'administration, agissant en vertu du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital social à concurrence de vingt-neuf millions cinq cent nonante cinq mille cinquante-neuf euros et quatre-vingt-six cents (29.595.059,86 EUR) pour le porter de deux cent septante-sept millions sept cent nonante-quatre mille neuf cent dix-huit euros et cinquante-trois cents (277.794.918,53 EUR) à trois cent sept millions trois cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent septante-huit euros et trente-neuf cents (307.389.978,39 EUR) par la création de deux millions trente-sept mille trente-sept (2.037.037) nouvelles actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice comptable 2013, coupon n° 25 attaché, attribuées, entièrement libérées, à la société anonyme AXA BELGIUM, en rémunération de l'apport par cette dernière d'un immeuble sis à 2000 Antwerpen, Italiëlei 4, pour une valeur « acte en mains » de cent dix millions euros (110.000.000 EUR), dont un montant de quatre-vingt millions quatre cent quatre mille neuf cent quarante euros et quatorze cents (80.404.940,14 EUR) a été affecté en prime d'émission.
- 50.25. Suivant procès-verbal dressé par le Notaire Damien Hissette à Bruxelles, le 6 septembre 2013, le capital social a été augmenté à concurrence de 7.679.974,67 € pour le porter de 307.389.978,39 € à 315.069.953,06 € moyennant la création de 528.615 actions nouvelles ordinaires, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice comptable en cours, émises intégralement libérées, dans le cadre de la fusion par absorption de la société anonyme Blue Tower Louise (RPM Bruxelles 847.459.702), approuvée par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 6 septembre 2013.
- 50.26. Suivant procès-verbal dressé par le notaire Damien Hissette, à Bruxelles, le 18 décembre 2013, a été constaté, dans la mesure des apports de créances de dividende, la réalisation d'une augmentation de capital par apport en nature décidée par le conseil d'administration de la Société – agissant dans le cadre du capital autorisé – aux termes d'un procès-verbal dressé par le même notaire le 22 novembre 2013, à savoir une augmentation du capital souscrit et libéré à concurrence de 5.467.649,74 EUR et une augmentation corrélative du compte prime d'émission indisponible à concurrence de 12.808.361,51 EUR par l'émission de 376.340 actions nouvelles émises entièrement libérées en représentation d'apports en nature, au prix unitaire de 48,5625 euros dont 14,528484 € (arrondi) correspondant au pair comptable actuel de l'action existante et le solde en compte indisponible à l'égal du capital.
- 50.27. Suivant procès-verbal dressé par les notaires Katrin Roggeman, à Bruxelles, et Vincent Vroninks, à Ixelles, en date du 25 novembre 2014, le conseil d'administration, agissant en vertu du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital social à concurrence de deux millions sept cent quatorze mille six cent nonante euros et quatre-vingt-six cents (2.714.690,86 EUR) pour le porter de trois cent vingt millions cinq cent trente-sept mille six cent deux euros et quatre-vingts cents (320.537.602,80 EUR) à trois cent vingt-trois millions deux cent cinquante-deux mille deux cent nonante-trois euros et soixante-six cents (323.252.293,66 EUR) par la création de cent quatre-vingt-six mille huit cent cinquante-trois (186.853) nouvelles actions ordinaires, sans

désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice comptable 2014, coupon n° 27 attaché, attribuées, entièrement libérées, à la société anonyme AXA BELGIUM, et de procéder à une augmentation corrélative du compte « prime d'émission indisponible » à concurrence d'un montant de huit millions cinquante-sept mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et cinquante-neuf cents (8.057.384,59 EUR), en rémunération de 70 % de l'apport par cette dernière de son droit réel d'emphytéose sur un immeuble de bureaux sis à Bruxelles, rue aux Choux 35, pour une valeur conventionnelle (au 1er octobre 2014) « acte en mains » totale de quinze millions trois cent quatre-vingt-huit mille sept cent quarante-deux euros (15.388.742,00 EUR). En outre, une somme de quarante-trois euros et nonante-cinq cent (43,95 EUR) a été payée par BEFIMMO à la société anonyme AXA BELGIUM à titre de soulte. Enfin, 30 % de la valeur conventionnelle « acte en mains » du droit réel d'emphytéose apporté a été rémunéré par une somme en espèces de quatre millions quatre cent quarante-trois mille sept cent quatre-vingt-un euros et cinq cents (4.443.781,05 EUR), payée, le même jour, par BEFIMMO à la société anonyme AXA BELGIUM (ce montant représentant 30 % de la valeur conventionnelle (au 1er octobre 2014) « acte en mains » du droit réel d'emphytéose apporté, à savoir 4.616.622,60 EUR, diminué d'un montant de 172.841,55 EUR pour tenir compte de la date effective à laquelle l'apport a été réalisé.

- 50.28. Suivant procès-verbal dressé par le notaire Damien Hisette, à Bruxelles, le 16 décembre 2014, a été constaté, dans la mesure des apports de créances de dividende, la réalisation d'une augmentation de capital par apport en nature décidée par le conseil d'administration de la Société – agissant dans le cadre du capital autorisé – aux termes d'un procès-verbal dressé par le même notaire le 20 novembre 2014, à savoir une augmentation du capital souscrit et libéré à concurrence de 6.160.876,37 EUR et une augmentation corrélative du compte prime d'émission indisponible à concurrence de 18.550.928,76 EUR par l'émission de 424.055 actions nouvelles émises entièrement libérées en représentation d'apports en nature, au prix unitaire de 58,275 euros dont 14,528484 € (arrondi) correspondant au pair comptable actuel de l'action existante et le solde en compte indisponible à l'égal du capital.

Annexe III : Responsabilité Sociétale

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

Elec-Abs		Elec-LfL		G4-EN3		G4-EN4		G4-EN5		G4-EN6		G4-EN7							
Befimmo	BEFIMMO [Répartition géographique]						Total immeubles		369 109 m²		Belgique 9 276 m²		205 026 m²		Luxembourg 13 453 m²				
			Unités	Périmètre					Bruxelles		Wallonie		Flandre						
	Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAL	GWh	94%	47,4		✓	30,2		✓	0,2		14,8		2,2			
			dont privés	GWh		27,0		✓	16,1		✓	0,1		9,7		1,1			
			dont communs	GWh		20,4		✓	14,1		✓	0,1		5,1		1,1			
			dont autoproduction	MWh	n.a.	43,1		✓	30,2		✓	n.a.		4,4		8,5			
			privatifs / m²	kWh/m²	79%	65,7			61,0			32,9		74,0		83,0			
			communs / m²	kWh/m²		42,7			42,5			56,7		39,1		79,3			
		2013	TOTAL	GWh	98%	55,6		✓	38,4		✓	0,5		14,6		2,2			
			dont privés	GWh		32,2		✓	21,6		✓	0,3		9,1		1,1			
			dont communs	GWh		23,5		✓	16,8		✓	0,2		5,4		1,0			
			dont autoproduction	MWh	n.a.	85,4		✓	46,0		✓	n.a.		21,8		17,6			
			privatifs / m²	kWh/m²	76%	59,0			57,7			29,5		61,1		85,2			
			communs / m²	kWh/m²		42,6			44,8			19,6		36,0		77,1			
		2014	TOTAL	GWh	100%	50,4		✓	36,7		✓	0,4		✓	12,3		✓	1,0	✓
			dont privés	GWh		28,1		✓	20,2		✓	0,2		✓	7,7		✓	n.a.	✓
			dont communs	GWh		22,3		✓	16,5		✓	0,2		✓	4,6		✓	1,0	✓
			dont autoproduction	MWh	n.a.	134,8		✓	80,8		✓	n.a.		✓	40,0		✓	14,0	✓
			privatifs / m²	kWh/m²	81%	50,2			55,2			20,9		41,6		n.a.			
			communs / m²	kWh/m²		40,0			47,4			20,9		25,7		n.a.			
	Like-for-Like [LfL]	2013	Total (y compris autoproduction)	GWh		18,8	✓		13,1	✓		0,2	✓		4,5	✓	1,0	✓	
		2014	Total (y compris autoproduction)	GWh		17,3	✓		12,5	✓		0,2	✓		3,6	✓	1,0	✓	
		2013-2014	Total (y compris autoproduction)	%	73%		-8%		-5%		6%		-21%		0%				
	BEFIMMO [Répartition par classe d'âge]						Total immeubles		94 156 m²		62 457 m²		70 168 m²		370 083 m²				
			Unités	Périmètre					0-5 ans		6-10 ans		11-15 ans		> 15 ans				
	Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAL	GWh	94%	47,4		✓	9,2		5,4		5,2		27,5				
			dont privés	GWh		27,0		✓	5,4		3,0		3,0		15,6				
			dont communs	GWh		20,4		✓	3,8		2,4		2,2		11,9				
			dont autoproduction	MWh	n.a.	43,1		✓	4,4		8,5		n.a.		30,2				
			privatifs / m²	kWh/m²	79%	65,7			55,7		47,7		49,9		81,6				
			communs / m²	kWh/m²		42,7			39,1		38,6		37,0		47,7				
		2013	TOTAL	GWh	98%	55,6		✓	8,2		5,4		6,2		35,9				
			dont privés	GWh		32,2		✓	4,6		3,1		4,0		20,5				
			dont communs	GWh		23,5		✓	3,5		2,3		2,2		15,4				
			dont autoproduction	MWh	n.a.	85,4		✓	14,7		17,6		23,4		29,6				
			privatifs / m²	kWh/m²	76%	59,0			50,9		49,9		48,1		65,2				
			communs / m²	kWh/m²		42,6			40,7		38,0		38,5		44,9				
		2014	TOTAL	GWh	100%	50,4		✓	6,7		✓	3,9	✓	5,4	✓	34,4	✓		
			dont privés	GWh		28,1		✓	4,1		✓	1,7	✓	3,8	✓	18,5	✓		
			dont communs	GWh		22,3		✓	2,6		✓	2,2	✓	1,6	✓	15,8	✓		
			dont autoproduction	MWh	n.a.	134,8		✓	34,0		✓	14,0	✓	57,1	✓	29,6	✓		
			privatifs / m²	kWh/m²	81%	50,2			52,7		39,2		48,0		51,4				
			communs / m²	kWh/m²		40,0			32,3		27,2		19,9		45,1				
	Like-for-Like [LfL]	2013	Total (y compris autoproduction)	GWh		18,8	✓		2,7	✓		2,3	✓		1,7	✓	12,2	✓	
		2014	Total (y compris autoproduction)	GWh		17,3	✓		2,0	✓		2,2	✓		1,1	✓	12,0	✓	
		2013-2014	Total (y compris autoproduction)	%	73%		-8%		-24%		-1%		-38%		-2%				

FEDIMMO [Répartition géographique]					Belgique			
		Unités	Périmètre	Total immeubles	111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²	
					Bruxelles	Wallonie	Flandre	
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAL	GWh	14,5	8,4	1,4	4,7	
		dont privatifs	GWh	7,9	4,2	0,8	2,8	
		dont communs	GWh	6,6	4,1	0,6	1,9	
		dont autoproduction	MWh	1 305,9	1 305,9	n.a.	n.a.	
		privatifs / m²	kWh/m²	29,7	41,3	22,3	22,4	
		communs / m²	kWh/m²	24,7	40,2	14,8	14,9	
	2013	TOTAL	GWh	18,3	10,3	2,9	5,0	
		dont privatifs	GWh	9,5	4,8	1,7	3,0	
		dont communs	GWh	8,7	5,6	1,1	2,0	
		dont autoproduction	MWh	2 233,2	2 233,2	n.a.	n.a.	
		privatifs / m²	kWh/m²	29,5	42,9	22,7	22,3	
		communs / m²	kWh/m²	27,1	50,1	15,1	14,9	
	2014	TOTAL	GWh	17,3	9,0	3,5	4,8	
		dont privatifs	GWh	8,8	4,6	1,3	2,9	
		dont communs	GWh	8,5	4,4	2,2	1,9	
		dont autoproduction	MWh	1 314,1	1 314,1	n.a.	n.a.	
		privatifs / m²	kWh/m²	26,8	40,9	17,7	20,6	
		communs / m²	kWh/m²	22,0	39,4	11,8	13,7	
Like-for-Like [LFL]	2013	Total (y compris autoproduction)	GWh	8,6	5,6	1,0	2,0	
	2014	Total (y compris autoproduction)	GWh	7,0	4,4	0,8	1,9	
	2013-2014	Total (y compris autoproduction)	%	85%	-18%	-21%	-8%	
FEDIMMO [Répartition par classe d'âge]								
		Unités	Périmètre	Total immeubles	48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²	244 553 m²
					0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAL	GWh	14,5	0,0	1,9	0,8	11,8
		dont privatifs	GWh	7,9	n.a.	1,1	0,5	6,3
		dont communs	GWh	6,6	0,0	0,7	0,3	5,5
		dont autoproduction	MWh	1 305,9	7,0	n.a.	n.a.	1 298,9
		privatifs / m²	kWh/m²	29,7	n.a.	51,8	41,6	27,0
		communs / m²	kWh/m²	24,7	n.a.	34,6	27,7	23,6
	2013	TOTAL	GWh	18,3	0,7	1,7	0,8	14,9
		dont privatifs	GWh	9,5	0,3	1,0	0,5	7,7
		dont communs	GWh	8,7	0,4	0,7	0,3	7,3
		dont autoproduction	MWh	2 233,2	21,3	n.a.	n.a.	2 211,8
		privatifs / m²	kWh/m²	29,5	38,6	48,5	42,3	27,2
		communs / m²	kWh/m²	27,1	46,8	32,3	28,2	26,1
	2014	TOTAL	GWh	17,3	2,0	1,6	0,8	12,9
		dont privatifs	GWh	8,8	0,4	1,0	0,5	7,0
		dont communs	GWh	8,5	1,6	0,6	0,3	5,9
		dont autoproduction	MWh	1 314,1	25,5	n.a.	n.a.	1 288,6
		privatifs / m²	kWh/m²	26,8	43,6	45,1	40,6	24,5
		communs / m²	kWh/m²	22,0	33,8	30,1	27,1	20,9
Like-for-Like [LFL]	2013	Total (y compris autoproduction)	GWh	8,6	0,4	0,7	0,3	7,2
	2014	Total (y compris autoproduction)	GWh	7,0	0,3	0,6	0,3	5,8
	2013-2014	Total (y compris autoproduction)	%	85%	-25%	-7%	-4%	-20%

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

G4-EN3

G4-EN4

G4-EN5

Fuels-Abs

DH&C-Abs

DH&C-LfL

Befimmo

BEFIMMO [Répartition géographique]					Total immeubles	Belgique		Luxembourg						
		Unités	Périmètre			369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²					
						Bruxelles	Wallonie	Flandre						
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Total brut	GWh	94%	41,6	✓	30,4	✓	0,3	8,8	2,1			
		Normalisée degré/jour	GWh		39,6		28,9		0,3	8,4	2,0			
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		91%	78,8		84,1		143,0	63,9	n.a.		
	2013	Total brut	GWh	98%	46,1	✓	30,5	✓	1,3	12,3	2,0			
		Normalisée degré/jour	GWh		40,3		26,7		1,1	10,8	1,8			
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		74%	74,1		74,4		115,0	70,8	n.a.		
	2014	Total brut	GWh	100%	37,0	✓	24,1	✓	1,2	10,3	1,4			
		Normalisée degré/jour	GWh		44,8		29,2		1,5	12,4	1,7			
		dont mazout	GWh		0,2	✓	0,1	✓	n.a.	✓	n.a.	✓	0,1	✓
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		82%	70,2		76,3		158,0	53,1	n.a.		
Like-for-Like [LfL]	2013	Normalisée degré/jour	GWh		33,8		21,8		1,1	9,2	1,8			
	2014	Normalisée degré/jour	GWh		34,1		22,0		1,5	9,0	1,7			
	2013-2014	Normalisée degré/jour	%	75%	1%		1%		35%	-3%	-5%			
BEFIMMO [Répartition par classe d'âge]					Total immeubles	Belgique		Luxembourg						
		Unités	Périmètre			94 156 m²	62 457 m²	70 168 m²	370 083 m²					
						0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans					
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Total brut	GWh	94%	41,6	✓	9,9		5,4	6,7	19,6			
		Normalisée degré/jour	GWh		39,6		9,4		5,1	6,4	18,7			
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		91%	78,8		102,0		67,2	110,0	73,9		
	2013	Total brut	GWh	98%	46,1	✓	7,1		6,1	7,2	25,7			
		Normalisée degré/jour	GWh		40,3		6,2		5,4	6,3	22,5			
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		74%	74,1		72,1		84,1	96,5	86,4		
	2014	Total brut	GWh	100%	37,0	✓	5,2		4,2	5,6	22,1			
		Normalisée degré/jour	GWh		44,8		6,3		5,0	6,7	26,7			
		dont mazout	GWh		0,2		0,1		0,1	n.a.	n.a.			
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		82%	70,2		55,1		57,4	73,5	57,1		
Like-for-Like [LfL]	2013	Normalisée degré/jour	GWh		33,8		3,7		5,4	4,3	20,5			
	2014	Normalisée degré/jour	GWh		34,1		4,0		5,0	4,7	20,4			
	2013-2014	Normalisée degré/jour	%	75%	1%		7%		-6%	9%	-1%			

Fedimmo

FEDIMMO [Répartition géographique]					Total immeubles	Belgique		Luxembourg			
		Unités	Périmètre			111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²			
						Bruxelles	Wallonie	Flandre			
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Total brut	GWh	77%	29,6	✓	11,3	✓	2,8	15,5	
		Normalisée degré/jour	GWh		28,2		10,8		2,6	14,8	
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		77%	111,0		105,0		133,0	112,0
	2013	Total brut	GWh	87%	35,5	✓	15,6	✓	7,0	12,9	
		Normalisée degré/jour	GWh		31,0		13,6		6,1	11,3	
		dont mazout	GWh		1,1		n.a.		1,1	0,0	
	2014	Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	87%	110,0		128,0		92,2	103,0	
		Total brut	GWh	97%	28,2	✓	9,7	✓	6,3	12,2	
		Normalisée degré/jour	GWh		34,2		11,8		7,6	14,8	
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		85%	105,0		106,0		103,0	105,0
Like-for-Like [LfL]	2013	Normalisée degré/jour	GWh		30,0		13,2		5,6	11,3	
	2014	Normalisée degré/jour	GWh		29,6		11,5		6,7	11,4	
	2013-2014	Normalisée degré/jour	%	74%	-1%		-12%		19%	1%	
FEDIMMO [Répartition par classe d'âge]					Total immeubles	Belgique		Luxembourg			
		Unités	Périmètre			48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²	244 553 m²		
						0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans		
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Total brut	GWh	77%	29,6	✓	n.a.		2,4	0,7	26,5
		Normalisée degré/jour	GWh		28,2		n.a.		2,3	0,7	25,2
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		77%	111,0		n.a.		110,0	79,4
	2013	Total brut	GWh	87%	35,5	✓	0,1		2,9	0,9	31,5
		Normalisée degré/jour	GWh		31,0		0,1		2,6	0,8	27,5
		dont mazout	GWh		1,1		0,0		0,0	0,5	0,6
	2014	Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	87%	110,0		45,5		137,0	101,0	127,0
		Total brut	GWh	97%	28,2	✓	0,5		2,0	0,4	25,3
		Normalisée degré/jour	GWh		34,2		0,7		2,4	0,5	30,6
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²		85%	105,0		33,3		92,6	41,5
Like-for-Like [LfL]	2013	Normalisée degré/jour	GWh		30,0		0,1		2,6	0,4	26,9
	2014	Normalisée degré/jour	GWh		29,6		0,3		2,4	0,5	26,4
	2013-2014	Normalisée degré/jour	%	74%	-1%		104%		-6%	19%	-2%

Réseau de chaleur (GWh et kWh/m²)

Befimmo

Befimmo [Répartition géographique]				Luxembourg		
		Unités	Périmètre	13 453 m²		
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Total brut	GWh	100%	2,1	✓
		Normalisée degré/jour	GWh	100%	2,0	
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	100%	147,0	
	2013	Total brut	GWh	100%	2,0	✓
		Normalisée degré/jour	GWh	100%	1,8	
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	100%	130,6	
	2014	Total brut	GWh	100%	1,4	✓
		Normalisée degré/jour	GWh	100%	1,7	
		Normalisée degré/jour/m²	kWh/m²	100%	123,9	
Like-for-Like [LfL]	2013	Normalisée degré/jour	GWh		1,8	
	2014	Normalisée degré/jour	GWh		1,7	
	2013-2014	Normalisée degré/jour	%	100%	-5%	

Consommations totales d'énergie (GWh)

Energy-Int

G4-EN3

G4-EN4

G4-EN5

CRESS-CRE1

Befimmo

				Belgique				Luxembourg	
BEFIMMO [Répartition géographique]					369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²	
		Unités	Périmètre	Total immeubles	Bruxelles	Wallonie	Flandre		
Absolute mesures [Abs]	2012	GWh		89,0	60,6	0,5	23,6	4,3	
	2013	GWh		101,7	69,0	1,7	26,9	4,2	
	2014	GWh		87,6	60,9	1,6	22,6	2,5	
Intensity [Int]	2012	kWh/m²		192 ✓	196 ✓	240 ✓	181 ✓	n.a. ✓	
	2013	kWh/m²		186 ✓	188 ✓	184 ✓	180 ✓	n.a. ✓	
	2014	kWh/m²		148 ✓	166 ✓	173 ✓	111 ✓	n.a. ✓	
Like-for-Like [LfL]	2013	GWh		79,4	49,65	1,71	23,84	4,20	
	2014	GWh		63,4	42,08	1,60	17,22	2,52	
	2013-2014 [%]	GWh	70%	-20%	-15%	-6%	-28%	-40%	
BEFIMMO [Répartition par classe d'âge]					94 156 m²	62 457 m²	70 168 m²	370 083 m²	
		Unités	Périmètre	Total immeubles	0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans	
Absolute mesures [Abs]	2012	GWh		89,0	19,1	10,8	11,9	47,1	
	2013	GWh		101,7	15,3	11,5	13,3	61,6	
	2014	GWh		87,6	12,0	8,2	11,0	56,4	
Intensity [Int]	2012	kWh/m²		192 ✓	197	133	198	202	
	2013	kWh/m²		186 ✓	164	152	183	197	
	2014	kWh/m²		148 ✓	140	124	141	154	
Like-for-Like [LfL]	2013	GWh		79,4	5,1	11,5	9,3	53,5	
	2014	GWh		63,4	4,0	8,2	7,3	44,0	
	2013-2014 [%]	GWh	70%	-20%	-22%	-29%	-22%	-18%	

Fedimmo

				Belgique				Luxembourg	
FEDIMMO [Répartition géographique]				111 262 m²		74 571 m²		140 918 m²	
				Bruxelles		Wallonie		Flandre	
Absolute measures [Abs]	2012	Unités	Périmètre	Total immeubles					
	2012	GWh		44,1		19,7		4,2	
	2013	GWh		55,0		25,9		11,1	
	2014	GWh		45,6		18,7		9,8	
Intensity [Int]	2012	kWh/m²		172	✓	192	✓	172	✓
	2013	kWh/m²		183	✓	240	✓	143	✓
	2014	kWh/m²		136	✓	168	✓	115	✓
	2013-2014 [%]	GWh	86%	-20%		-28%		-21%	
Like-for-Like [L.f.l.]	2013	GWh		53,7		25,9		9,8	
	2014	GWh		43,2		18,7		7,8	
	2013-2014 [%]	GWh	86%	-20%		-28%		-21%	
	2013-2014 [%]	GWh	86%	-20%		-28%		-21%	
FEDIMMO [Répartition par classe d'âge]				48 604 m²		21 567 m²		12 027 m²	
				0-5 ans		6-10 ans		11-15 ans	
Absolute measures [Abs]	2012	GWh		44,1		0,0		4,2	
	2013	GWh		55,0		0,9		4,7	
	2014	GWh		45,6		2,6		3,6	
	2012	kWh/m²		172	✓	n.a.		197	
Intensity [Int]	2013	kWh/m²		183	✓	126		217	
	2014	kWh/m²		136	✓	111		168	
	2013-2014 [%]	GWh	86%	-20%		-28%		-21%	

Consommations d'eau (m³ et m³/m²)

Water-Abs

Water-Int

Water-LfL

G4-EN8

G4-EN10

CRESS-CRE2

Befimmo

BEFIMMO [Répartition géographique]				Belgique				Luxembourg	
				Total immeubles	369 109 m ³	9 276 m ³	205 026 m ³	13 453 m ³	
				Périmètre	Bruxelles	Wallonie	Flandre		
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAL (m ³)	92%	113 890	81 641	326	23 048	8 876	
		m ³ /m ²	86%	0,26	0,27	0,16	0,18	0,66	
	2013	TOTAL (m ³)	88%	174 304	130 689	6 498	26 991	10 126	
		m ³ /m ²	76%	0,28	0,28	0,70	0,19	0,75	
	2014	TOTAL (m ³)	98%	172 540	126 077	309	35 564	10 590	
		dont eaux hors réseau		522	465	n.a.	57	n.a.	
		m ³ /m ²	83%	0,28	0,31	0,15	0,18	0,79	
Like-for-Like [LFL]	2013	TOTAL (m ³)		119 214	82 732	340	26 016	10 126	
	2014	TOTAL (m ³)		117 374	84 156	309	22 319	10 590	
	2013-2014	TOTAL (%)	73%	-1,5%	2%	-9%	-14%	5%	
BEFIMMO [Répartition par classe d'âge]				Total immeubles	94 156 m ³	62 457 m ³	70 168 m ³	370 083 m ³	
				Périmètre	0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans	
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAL (m ³)	92%	113 890	13 736	19 292	13 383	67 479	
		m ³ /m ²	86%	0,26	0,23	0,31	0,24	0,25	
	2013	TOTAL (m ³)	88%	174 304	20 467	18 719	46 337	88 782	
		m ³ /m ²	76%	0,28	0,26	0,33	0,24	0,28	
	2014	TOTAL (m ³)	98%	172 539	21 825	18 205	35 242	97 267	
		dont eaux hors réseau		522	362	n.a.	n.a.	160	
		m ³ /m ²	83%	0,28	0,29	0,31	0,25	0,28	
Like-for-Like [LFL]	2013	TOTAL (m ³)		119 214	17 850	18 719	12 476	70 169	
	2014	TOTAL (m ³)		117 374	18 052	18 157	11 600	69 564	
	2013-2014	TOTAL (%)	73%	-1,5%	1%	-3%	-7%	-1%	

Fedimmo

FEDIMMO [Répartition géographique]				Total immeubles	Belgique			
				Périmètre	Bruxelles	Wallonie	Flandre	
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAL (m ³)	22%	13 769	1 138	n.a.	12 631	
		m ³ /m ²	22%	0,19	0,07	n.a.	0,22	
	2013	TOTAL (m ³)	66%	53 792	24 857	11 328	17 607	
		m ³ /m ²	66%	0,24	0,28	0,19	0,25	
	2014	TOTAL (m ³)	74%	51 982	17 315	7 508	27 160	
		m ³ /m ²	63%	0,21	0,20	0,33	0,21	
	2013	TOTAL (m ³)		45 341	24 857	3 089	17 395	
	2014	TOTAL (m ³)		38 222	17 315	4 853	16 055	
Like-for-Like [LFL]	2013-2014	TOTAL (%)	46%	-15,7%	-30%	57%	-8%	
FEDIMMO [Répartition par classe d'âge]				Total immeubles	48 604 m ³	21 567 m ³	12 027 m ³	244 553 m ³
				Périmètre	0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAL (m ³)	22%	13 769	n.a.	1 138	1 123	11 508
		m ³ /m ²	22%	0,19	n.a.	0,07	0,15	0,23
	2013	TOTAL (m ³)	66%	53 792	690	213	1 498	51 391
		m ³ /m ²	66%	0,24	0,08	0,11	0,15	0,26
	2014	TOTAL (m ³)	74%	51 982	3 006	202	2 365	46 410
		m ³ /m ²	63%	0,21	0,10	0,10	0,23	0,22
	2013	TOTAL (m ³)		45 341	690	213	1 498	42 940
	2014	TOTAL (m ³)		38 222	865	202	2 365	34 791
Like-for-Like [LFL]	2013-2014	TOTAL (%)	46%	-15,7%	25%	-5%	58%	-19%

Total des déchets par type (tonnes)

Waste-Abs

Waste-LfL

G4-EN23

Befimmo

BEFIMMO [Répartition géographique]				Total immeubles	Belgique			Luxembourg						
Périmètre					369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²						
Absolute measures [Abs]	Déchets liés aux travaux	2012	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.						
		2013	100%	5 505	5 433	n.a.	71	n.a.						
		2014	TOTAL	715	612	n.a.	103	n.a.						
			non dangereux	710	607	n.a.	103	n.a.						
			dangereux	6	6	n.a.	n.a.	n.a.						
	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2012	68%	1 840	913		863	64						
		2013	76%	1 966	988	3	922	54						
		2014	TOTAL	1 943	1 148	6	725	63						
			non dangereux	1 943	1 148	6	725	63						
			dangereux	0	n.a.	n.a.	0	n.a.						
	TOTAL	2012	68%	1 840	913	-	863	64						
		2013	76%	7 471	6 421	3	993	54						
		2014	91%	2 658	1 761	6	828	63						
	Like-for- Like [LfL]	TOTAL	2013	TOTAL	1 266	✓	757	✓	3	✓	452	✓	54	✓
			2014	TOTAL	1 305	✓	908	✓	6	✓	328	✓	63	✓
2013- 2014			TOTAL (%)	56%	3%	✓	20%	✓	89%	✓	-27%	✓	17%	✓

Fedimmo

FEDIMMO [Répartition géographique]					Total immeubles	Belgique		
						111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²
					Bruxelles	Wallonie	Flandre	
Absolute measures [Abs]	Déchets liés aux travaux	2012	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		2013	100%		590	n.a.	590	n.a.
		2014	TOTAL		755	n.a.	755	n.a.
			non dangereux		729	n.a.	729	n.a.
			dangereux		26	n.a.	26	n.a.
	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2012	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		2013	13%		20	11	8	n.a.
		2014	TOTAL		660	65	n.a.	595
			non dangereux		660	65	n.a.	595
			dangereux		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	TOTAL	2012	-		-	-	-	-
		2013	13%		609	11	598	-
		2014	42%		1 415	65	755	595
Like-for- Like [LfL]	TOTAL	2013	TOTAL		11	11	-	-
		2014	TOTAL		15	15	-	-
		2013- 2014	TOTAL (%)		37%	37%	-	-

Traitement des déchets (tonnes et %)

G4-EN23

Befimmo

BEFIMMO [Répartition géographique]						Belgique			Luxembourg					
						369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²					
						Bruxelles	Wallonie	Flandre						
				Périmètre	%									
Absolute measures [Abs]	Déchets liés aux travaux	2014	100%	Total immeubles										
				512	72%	409	n.a.	103	✓	n.a.				
				125	✓ 17%	125	✓	n.a.	n.a.	n.a.				
				n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.				
				79	✓ 11%	79	✓	n.a.	0	✓	n.a.			
				n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.				
	sous-total			715	✓ 100%	612	✓	n.a.	103	✓	n.a.			
	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2014	97%	recyclé	958	✓ 49%	599	✓	5	✓	345	✓	9	✓
				réutilisé	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.			
				composté	3	✓ 0%	n.a.	n.a.	n.a.	3	✓	n.a.		
				incinéré	981	✓ 51%	549	✓	1	✓	377	✓	54	✓
				enfouissement / décharge	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.			
				sous-total	1 943	✓ 100%	1 148	✓	6	✓	725	✓	63	✓
	TOTAL Déchets liés aux travaux et aux immeubles en exploitation	2014		recyclé	1 470	55%	1 008	5	448	9				
				réutilisé	125	5%	125	n.a.	n.a.	n.a.				
				composté	3	0%	n.a.	n.a.	3	n.a.				
				incinéré	1 060	40%	628	1	377	54				
				enfouissement / décharge	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.				
				TOTAL	2 658	100%	1 761	6	828	63				

Like-for-Like [L.f.L]	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2013	recyclé	565	56%	281	n.a.	279	6
			composté	4	0%	n.a.	n.a.	4	n.a.
			incinéré	438	43%	221	n.a.	169	48
			TOTAL	1 007	100%	502	n.a.	452	54
		2014	recyclé	544	52%	372	n.a.	163	9
			composté	3	0%	n.a.	n.a.	3	n.a.
			incinéré	505	48%	289	n.a.	162	54
	TOTAL			1 052	100%	661	n.a.	328	63
	2013-2014	recyclé	-4%	32%	n.a.	-42%	50%		
		composté	-22%	n.a.	n.a.	-22%	n.a.		
incinéré		15%	31%	n.a.	-4%	13%			

Fedimmo

FEDIMMO [Répartition géographique]						Belgique					
				Total immeubles	%	111 262 m ²	74 571 m ²	140 918 m ²			
Périmètre						Bruxelles	Wallonie	Flandre			
Absolute measures [Abs]	Déchets liés aux travaux	2014	recyclé	196	✓	26%	n.a.	196	✓	n.a.	
			réutilisé	26	✓	3%	n.a.	26	✓	n.a.	
			composté	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
			incinéré	1	✓	0%	n.a.	1	✓	n.a.	
			enfouissement / décharge	532	✓	71%	n.a.	532	✓	n.a.	
			sous-total	755	✓	100%	n.a.	755	✓	n.a.	
	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2014	recyclé	237	✓	36%	28	✓	n.a.	208	✓
			réutilisé	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
			composté	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
			incinéré	423	✓	64%	37	✓	n.a.	386	✓
			enfouissement / décharge	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
			sous-total	660	✓	100%	65	✓	n.a.	595	✓
	TOTAL Déchets liés aux travaux et aux immeubles en exploitation	2014	recyclé	433		31%	28		196		208
			réutilisé	26		2%	n.a.		26		n.a.
			composté	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
			incinéré	424		30%	37		1		386
			enfouissement / décharge	532		38%	n.a.		532		n.a.
			TOTAL	1 415		100%	65		755		595

Like-for- Like [L.f.L]	Déchets liés aux immeubles en exploitation	2013	recyclé	9		77%	9		n.a.		n.a.	
			composté	0		0%	n.a.		n.a.		n.a.	
			incinéré	3		23%	3		n.a.		n.a.	
			TOTAL	11		100%	11		n.a.		n.a.	
		2014	recyclé	12		79%	12		n.a.		n.a.	
			composté	0		0%	n.a.		n.a.		n.a.	
			incinéré	3		21%	3		n.a.		n.a.	
	TOTAL		15		100%	15		n.a.		n.a.		
	2013- 2014	recyclé			39%			39%		n.a.		n.a.
		composté			n.a.			n.a.		n.a.		n.a.
		incinéré			27%			27%		n.a.		n.a.

Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'énergie (tonnes CO₂e)

CRESS-CRE3	GHG-Dir-Abs	GHG-Dir-LfL	GHG-Int	GHG-Indir-Abs	GHG-Indir-LfL
G4-EN15	G4-EN16	G4-EN17	G4-EN18	G4-EN19	

Befimmo

BEFIMMO [Répartition géographique]				Belgique		Luxembourg		
	Périmètre	Total immeubles	369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²		
			Bruxelles	Wallonie	Flandre			
Absolute measures [Abs] Intensity [Int]	2012	TOTAL	11 368	7 956	73	2 700	639	
		Kg CO ₂ e/m²	24,7	24,6	36,4	20,6	40,9	
	2013	TOTAL	10 044	6 173	274	3 222	376	
		Kg CO ₂ e/m²	18,9	16,4	29,5	21,8	21,5	
	2014	dont émissions d'électricité du portefeuille	537	337	0	200	0	
		dont émissions d'électricité corporate	0	0	n.a.	n.a.	n.a.	
		sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	537	337	0	200	0	
		dont émissions de gaz du portefeuille	6 755	4 540	228	1 927	59	
		dont émissions de gaz corporate	15	15	n.a.	n.a.	n.a.	
		dont émissions de mazout	41	17	0	0	24	
		sous-total émissions liées à l'énergie directe	6 796	4 557	228	1 927	83	
		TOTAL	7 332	4 894	228	2 127	83	
		Kg CO ₂ e/m²	13,3	14,4	24,6	8,5	1,8	
	Like-for-Like [Lfl] direct & non direct	2013	émissions liées à l'énergie directe	7 002	4 690	235	1 990	87
			émissions liées à l'énergie indirecte	1 353	125	38	900	290
TOTAL			8 355	4 815	274	2 890	376	
2014		émissions liées à l'énergie directe	5 135	3 410	228	1 414	83	
		émissions liées à l'énergie indirecte	206	20	0	186	0	
		TOTAL	5 341	3 430	228	1 600	83	
2013-2014		émissions liées à l'énergie directe	-27%	-27%	-3%	-29%	-4%	
		émissions liées à l'énergie indirecte	-85%	-84%	-100%	-79%	-100%	
		TOTAL (%)	75%	-36%	-29%	-17%	-45%	-78%
BEFIMMO [Répartition par classe d'âge]								
	Périmètre	Total immeubles	94 156 m²	62 457 m²	70 168 m²	370 083 m²		
			0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans		
Absolute measures [Abs] Intensity [Int]	2012	TOTAL	11 368	2 147	1 592	1 513	6 116	
		Kg CO ₂ e/m²	22,1	27,0	24,8	25,8		
	2013	TOTAL	10 044	1 461	1 196	1 483	5 905	
		Kg CO ₂ e/m²	15,3	21,3	20,5	18,9		
	2014	dont émissions d'électricité du portefeuille	537	26	18	94	399	
		dont émissions d'électricité corporate	0	n.a.	n.a.	n.a.	0	
		sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	537	26	18	94	399	
		dont émissions de gaz du portefeuille	6 755	980	583	1 045	4 146	
		dont émissions de gaz corporate	15	n.a.	n.a.	n.a.	15	
		dont émissions de mazout	41	17	24	0	0	
		sous-total émissions liées à l'énergie directe	6 796	997	607	1 045	4 146	
		TOTAL	7 332	1 023	625	1 139	4 545	
		Kg CO ₂ e/m²	13,3	12,1	13,0	14,1	11,7	
	Like-for-Like [Lfl] direct & non direct	2013	émissions liées à l'énergie directe	7 002	802	861	923	4 415
			émissions liées à l'énergie indirecte	1 353	110	334	136	773
TOTAL			8 355	912	1 196	1 059	5 189	
2014		émissions liées à l'énergie directe	5 135	618	607	724	3 187	
		émissions liées à l'énergie indirecte	206	17	18	94	76	
		TOTAL	5 341	635	625	818	3 263	
2013-2014		émissions liées à l'énergie directe	-27%	-23%	-30%	-22%	-28%	
		émissions liées à l'énergie indirecte	-85%	-84%	-95%	-31%	-90%	
		TOTAL (%)	75%	-36%	-30%	-48%	-23%	-37%

FEDIMMO [Répartition géographique]				Belgique			
Périmètre			Total immeubles	111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²	
				Bruxelles	Wallonie	Flandre	
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAL	8 284	3 508	804	3 971	
		Kg CO ₂ e/m²	32,2	34,2	34,9	30,4	
	2013	TOTAL	6 967	2 930	1 603	2 434	
		Kg CO ₂ e/m²	41,4	27,7	50,8	23,1	
	2014	dont émissions d'électricité du portefeuille	236	0	236	0	
		sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	236	0	236	0	
		dont émissions de gaz du portefeuille	5 306	1 826	1 183	2 297	
		dont émissions de mazout	0	0	0	0	
		sous-total émissions liées à l'énergie directe	5 306	1 826	1 183	2 297	
		TOTAL	5 542	1 826	1 419	2 297	
		Kg CO ₂ e/m²	16,3	16,5	15,9	16,3	
Like-for-Like [L.F.L.] direct & non direct	2013	émissions liées à l'énergie directe	6 474	2 837	1 202	2 434	
		émissions liées à l'énergie indirecte	0	0	0	0	
		TOTAL	6 474	2 837	1 202	2 434	
	2014	émissions liées à l'énergie directe	4 594	1 792	1 033	1 768	
		émissions liées à l'énergie indirecte	0	0	0	0	
		TOTAL	4 594	1 792	1 033	1 768	
	2013- 2014	émissions liées à l'énergie directe	-29%	-37%	-14%	-27%	
		émissions liées à l'énergie indirecte	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		TOTAL (%)	74%	-29%	-37%	-14%	-27%

FEDIMMO [Répartition par classe d'âge]							
Périmètre			Total immeubles	48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²	244 553 m²
				0-5 ans	6-10 ans	11-15 ans	> 15 ans
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAL	8 284	0	802	291	7 191
		Kg CO ₂ e/m²	32,2	n.a.	37,2	27,9	31,8
	2013	TOTAL	6 967	27	554	309	6 076
		Kg CO ₂ e/m²	41,4	8,6	25,7	67,2	35,0
	2014	dont émissions d'électricité du portefeuille	236	236	0	0	0
		sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	236	236	0	0	0
		dont émissions de gaz du portefeuille	5 306	103	376	72	4 754
		dont émissions de mazout	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		sous-total émissions liées à l'énergie directe	5 306	103	376	72	4 754
		TOTAL	5 542	340	376	72	4 754
		Kg CO ₂ e/m²	16,3	6,3	17,4	7,8	16,7
Like-for-Like [L.f.L] direct & non direct	2013	émissions liées à l'énergie directe	6 474	27	554	84	5 809
		émissions liées à l'énergie indirecte	0	0	0	0	0
		TOTAL	6 474	27	554	84	5 809
	2014	émissions liées à l'énergie directe	4 594	40	376	72	4 106
		émissions liées à l'énergie indirecte	0	0	0	0	0
		TOTAL	4 594	40	376	72	4 106
	2013-2014	émissions liées à l'énergie directe	-29%	47%	-32%	-14%	-29%
		émissions liées à l'énergie indirecte	0	0	0	0	0
		TOTAL (%)	74%	-29%	47%	-32%	-14%

Contact G4-31

Befimmo SA
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
TVA : 0455 835 167
Tel. : +32 (0)2 679 38 60
Fax : +32 (0)2 679 38 66
contact@befimmo.be

 www.befimmo.be

Pour toute information complémentaire

Caroline Kerremans
IR & External Communication Manager
Email : c.kerremans@befimmo.be

Photos

Serge Brison
Jean-Michel Byl
Jean-Luc Deru

Dessins

Chris Dent

Création, concept, design et production

CHRIS - Communication Agency
L'équipe de Befimmo

Traductions

Ce Rapport Financier Annuel a été rédigé en français.
En cas d'inconsistance entre la version française et ses traductions, la version française prévaudra.

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.
This Annual Financial Report is also available in English.

Impression





Befimmo SA

Siège Social

Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles

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

Tél. : +32 2 679 38 60 - Fax : +32 2 679 38 66

email : contact@befimmo.be - www.befimmo.be