

FLEXIBILITY

FULL SERVICE

SUSTAINABILITY

QUALITY

ACCESSIBILITY

◆ **RESHAPING THE WORKPLACE** ◆
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016



RAPPORT FINANCIER ANNUEL SUR LES COMPTES SOCIAUX ET SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016 PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 25 AVRIL 2017 ET ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LE 23 FÉVRIER 2017

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 de standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de Responsabilité Sociétale – visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information – en souscrivant aux EPRA reporting guidelines et aux lignes

directrices GRI-G4¹. De plus, depuis le 3 juillet 2016, les Directives « Alternative Performance Measures (APM) »² de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application. Les APM repris dans ce Rapport Financier Annuel sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention de l'APM dans ce Rapport. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans l'Annexe II du présent Rapport et sont publiés sur le site internet de Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/INVESTISSEURS/PUBLICATIONS/ALTERNATIVE-PERFORMANCE-MEASURES

Au fil des pages, des icônes explicatives sont utilisées :

« Marché »

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

Glossaire

Cette icône fait référence au glossaire qui se trouve en annexe de ce Rapport, en page 202.

WWW.BEFIMMO.BE

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

GRI-G4

Cette icône fait référence aux lignes directrices GRI-G4. L'index du contenu GRI est publié sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

1. www.globalreporting.org

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

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 est un opérateur immobilier développant une stratégie de spécialiste (« pure player ») en immeubles de bureaux situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg. Son portefeuille, d'une valeur de l'ordre de 2,5 milliards €, comprend une centaine d'immeubles pour une surface globale de plus de 850.000 m².

→ « Portefeuille immobilier, en page 29 »

Befimmo met à disposition de ses clients locataires des immeubles de qualité, flexibles, performants, bien équipés et situés près des grands nœuds de communication. En tant que spécialiste en immeubles de bureaux, Befimmo offre une large gamme de services personnalisés et intégrés et équipe ses immeubles de façon optimale afin de faciliter le quotidien de ses clients locataires. En construisant une relation de confiance avec ses clients, Befimmo cherche à maintenir un taux d'occupation élevé de son portefeuille, ce qui permet de générer des revenus récurrents et prévisibles.

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

→ « Identité et stratégie, en page 20 »

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2016, 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.

2,5 MD €

VALEUR DU PORTEFEUILLE

>850.000 m²

SURFACE GLOBALE

1,4 MD €

CAPITALISATION BOURSIÈRE

BEFB
LISTED
NYSE
EURONEXT

TABLE DES MATIÈRES

	PROFIL
I	FACTEURS DE RISQUE
10	RESHAPING THE WORKPLACE
12	LETTRE AUX ACTIONNAIRES
15	RAPPORT DE GESTION
16	HISTORIQUE DE BEFIMMO
18	CHIFFRES CLÉS
20	IDENTITÉ ET STRATÉGIE
23	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2016
24	PROJETS EN COURS
29	RAPPORT IMMOBILIER
29	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
35	SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO
36	IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO
40	MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX
46	CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR
49	RAPPORT FINANCIER
50	STRUCTURE FINANCIÈRE
52	RÉSULTATS FINANCIERS
54	AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)
56	EPRA BEST PRACTICES
65	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE
66	PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE
72	BEFIMMO EN BOURSE
72	ACTION BEFIMMO
74	DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2016
75	STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT
75	AGENDA DE L'ACTIONNAIRE
77	RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
117	DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
145	ÉTATS FINANCIERS
193	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
201	ANNEXES
202	ANNEXE I : GLOSSAIRE
209	ANNEXE II : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES
212	ANNEXE III : EXTRAITS DES STATUTS
221	ANNEXE IV : RÉPARTITION DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR FILIALE

FACTEURS DE RISQUE

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

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

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

RISQUE DE CONCENTRATION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE

DESCRIPTION DU RISQUE

Le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (68,4%¹ du portefeuille au 31 décembre 2016). Le taux de vacance du marché bruxellois des bureaux s'élève à 9,30%² au 31 décembre 2016 par rapport à 10,10% fin 2015. Le portefeuille de Befimmo est loué au taux d'occupation³ de 94,79% au 31 décembre 2016 par rapport à un taux de 94,15% fin 2015.

 [Glossaire](#)

 [« Portefeuille immobilier, en page 29 »](#)

IMPACT POTENTIEL

Vu cette concentration sectorielle et géographique, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois, qui se caractérise, notamment, par la présence importante des institutions européennes et des activités qui y sont liées.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La stratégie d'investissement de Befimmo est ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate. Il s'agit d'immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. Cette stratégie d'investissement implique une meilleure attractivité des immeubles pour les occupants et ainsi un meilleur taux d'occupation. De cette manière, Befimmo est en principe moins sensible à une éventuelle détérioration du marché.

 [« Identité et stratégie, en page 20 »](#)

RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF

DESCRIPTION DES RISQUES

Le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation³ du portefeuille de Befimmo s'établit à 94,79% (par rapport à 94,15% au 31 décembre 2015). 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

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement.

2. Source : CBRE au 31 décembre 2016.

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

les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, risque de baisse de juste valeur, etc. Befimmo est également exposée à l'impact des politiques décidées par ses locataires afin d'optimiser leurs besoins de surfaces de bureaux.

IMPACT POTENTIEL

La réalisation de ce risque conduirait à une diminution du taux d'occupation et à une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 31 décembre 2016, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 2,1 millions € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de 0,08 € sur la valeur intrinsèque par action et de 0,08% sur le ratio d'endettement.

Les coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués, sont estimés sur base annuelle à -4,05 millions €, ce qui représente environ 2,94% du total des revenus locatifs.

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Pour atténuer ces risques, la Société investit dans des immeubles de qualité. Elle dispose d'une équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients. La satisfaction des locataires étant une priorité, Befimmo met tout en œuvre pour équiper ses immeubles de manière appropriée.

De plus, elle offre un service personnalisé et complet afin de faciliter le quotidien de ses locataires.

→ « Identité et stratégie, en page 20 »

→ « Responsabilité Sociétale - Les locataires, en page 105 »

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation de ses revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie de son portefeuille immobilier puisse être louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multilocation, ce qui permet de répartir les risques locatifs. Au 31 décembre 2016, la durée moyenne des baux de Befimmo s'établit à 8,07 ans.

RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES

DESCRIPTION DES RISQUES

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

IMPACT POTENTIEL

La défaillance financière de locataires peut entraîner la perte de revenus locatifs et l'augmentation des charges immobilières liées à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu. Tel que décrit dans les risques liés au vide locatif, la Société est dans ce cas exposée à un risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc. La balance âgée des créances commerciales se trouve dans les états financiers (note 32 en page 174 de ce Rapport Financier Annuel 2016).

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Afin de limiter le risque de défaut, la Société procède à un examen préalable de la santé financière de ses clients potentiels. De plus, conformément aux usages du marché, des garanties locatives sont exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (65,74%¹ au 31 décembre 2016), ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité. Par ailleurs, une procédure de suivi régulier des créances impayées est appliquée.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

G4-2

RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises trimestrielles indépendantes effectuées par les experts immobiliers. 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.

Une variation de la valeur des immeubles peut résulter de différents facteurs propres à l'immeuble (variation de son occupation, état technique, etc.) et/ou à son environnement (évolution économique générale et des taux d'intérêt, cadre réglementaire, contexte géopolitique, etc.).

Ce risque est accentué dans les segments de marché dans lesquels le nombre limité de transactions offre peu de points de comparaison aux experts, ce qui est dans une certaine mesure encore le cas pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (9,4%² du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges.

1. Calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2016.

2. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016.

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'endettement³ et de LTV⁴ de la Société. Une variation négative importante de la juste valeur du portefeuille pourrait avoir un impact sur la capacité de la Société à distribuer un dividende⁵ au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions.

Sur base des données au 31 décembre 2016, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -25,1 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -0,98 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,44% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,43% sur le ratio LTV.

À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour III du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2016.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

RISQUES LIÉS À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Pour atténuer ce risque, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée (en principe,

le temps nécessaire à la reconstruction à neuf), ainsi que le coût des travaux, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.208,9 millions € au 31 décembre 2016. Befimmo dispose d'autre part d'une police de couverture contre le terrorisme.

→ « Portefeuille immobilier, en page 29 »

RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE 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 »⁶.

Au 31 décembre 2016, 81%⁷ 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 »⁸ 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.

RISQUES LIÉS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX

DESCRIPTION DES RISQUES

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

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

4. Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe II de ce Rapport.

5. Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » de ce Rapport Financier Annuel 2016.

6. Un contrat de maintenance avec un volet en garantie totale comprend toutes les activités de maintenance préventive et correctives à exécuter pendant toute la durée du contrat et ceci à un prix plafonné, ce qui protège le propriétaire contre des dépenses importantes imprévues.

7. Pour l'immeuble Tour Paradis il s'agit d'une garantie constructeur jusque fin 2016 qui est devenue à partir de ce moment-là une garantie totale.

8. 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.

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 diminution de la valeur du bien 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.).

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

DESCRIPTION DES RISQUES

Dans la gestion de son portefeuille, la Société est exposée aux risques environnementaux notamment en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO₂) et également de nuisances sonores. Elle est également exposée au risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est donnée et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a reçues.

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 auprès de ses parties prenantes. La survenance d'un risque environnemental pourrait, dans certains cas, également avoir un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

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

qu'au niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.).

Par ailleurs, elle consacre les ressources nécessaires, tant internes qu'externes, pour analyser sa performance environnementale et son potentiel d'amélioration, ainsi que pour veiller au respect des exigences associées aux certifications obtenues.

→ « Responsabilité Sociétale, en page 77 »

RISQUE DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE FUSION, SCISSION OU ACQUISITION

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

RISQUE LIÉ À LA COPROPRIÉTÉ

DESCRIPTION DU RISQUE

Certains immeubles du portefeuille de Befimmo sont détenus en copropriété. Le régime des copropriétés, organisé par le Code civil, prévoit notamment que les décisions importantes dépassant la gestion courante de la copropriété, et qui concernent par exemple les travaux importants affectant les parties communes de l'immeuble, doivent être prises à des majorités spéciales. De plus, un copropriétaire ne peut jamais disposer, seul, d'un pouvoir votal majoritaire par rapport à tous les autres copropriétaires présents ou représentés.

IMPACT POTENTIEL

Les décisions importantes doivent faire l'objet de majorités qualifiées, ce qui pourrait avoir un impact sur les délais de mise en œuvre de travaux importants ou la faisabilité même de certains projets.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

De manière générale, Befimmo veille à limiter les actifs dans lesquels elle se trouve dans une situation de copropriété. 5,32%¹ du portefeuille est détenu en copropriété.

1. Sur base de la juste valeur au 31 décembre 2016.

RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE

DESCRIPTION DES RISQUES

La Société est exposée à une inflation et une complexification croissante des normes réglementaires applicables aux immeubles qu'elle détient en portefeuille. Cette évolution impose à la Société de constamment se mettre à jour quant à ces nouvelles règles et de mettre ses immeubles en conformité avec les normes applicables.

La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations qui leur seraient applicables.

IMPACT POTENTIEL

L'adoption de nouvelles règles applicables aux immeubles que la Société détient en portefeuille peut rendre nécessaires des investissements supplémentaires engendrant ainsi une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.).

La non-conformité d'un immeuble à l'ensemble de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un

impact à plusieurs niveaux pour la Société : la valorisation de l'immeuble peut être négativement affectée par le non-respect de l'une ou l'autre disposition réglementaire ; la Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales ; des locataires ou d'autres tiers pourraient mettre en cause la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie pour non-respect de normes de sécurité).

De manière plus générale, la non-conformité à la réglementation d'un ou plusieurs immeubles détenus par la Société, et les conséquences qui peuvent en découler, sont susceptibles d'avoir une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Afin de gérer ces risques la Société a mis en place les procédures nécessaires (i) pour anticiper ces nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire), (ii) pour vérifier la conformité des immeubles nouvellement acquis (due diligences techniques) et en portefeuille (fonction de product manager en charge de la conformité réglementaire, contrôles du respect des normes et réglementations, notamment, liées à l'environnement) et, (iii) pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management). Les locataires sont également sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail-type.

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, 90,76%² des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative, notamment 42,45% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 48,31% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 9,24%, ne prévoit pas de plancher.

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

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

La hausse des taux d'intérêt conduit à une augmentation des charges financières et à une détérioration du résultat net et de l'EPRA earnings³.

Dans le contexte des taux d'intérêts actuel, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, impacte négativement les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS.

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société a mis en place une politique de couverture de son risque de hausse des taux d'intérêt, consistant à se financer

2. Sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2016.

3. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » à la page 56.

à taux fixes sur une partie de son endettement et à conclure des instruments financiers de type IRS ou option CAP sur une partie de son endettement à taux variables.

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2016, un montant de dette de 766,5 millions € (représentant 72,1% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 296,7 millions €, est financé à taux variables, dont une partie (27,3%) est couverte contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR¹). Un solde de 0,7% de la dette est donc non couvert.

Sans tenir compte des couvertures, sur base de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2016 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 1,5 million € (en base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% générerait une réduction des charges financières estimée à 1,5 million € (en base annuelle).

En tenant compte des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2016 (tous supposés constants sur une période de 12 mois), l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 0,4 million € (en base annuelle). A contrario, une baisse des taux de marché de 0,25% générerait une réduction des charges financières estimée à 0,4 million € (en 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 par les marchés financiers. Ces marges de financement évoluent en fonction de la situation économique globale et également en fonction des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite « Bâle III » et « Bâle IV »).

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 maturité² de ses financements et diversifie ses sources³ de financements.

Elle cherche également à optimiser l'utilisation de ses financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).

→ « Structure financière, en page 50 »

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 et au Royaume-Uni (US Private Placement (USPP)) libellé en US Dollar et en Livre Sterling, avec des échéances en 2019 et 2020.

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

RISQUE LIÉ À LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2016, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -24,37 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de +23,58 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 à taux fixes peut être partiellement atténué par la combinaison d'instruments de couvertures (options et swaps).

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

2. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport à la page 50.

3. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport à la page 51.

Au 31 décembre 2016, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture, y inclus la variation cumulée de la juste valeur de la dette USPP, s'élève à -17,75 millions €.

Une partie de la dette de Befimmo (27,9%) est contractée à taux variables, ceci n'impliquant dès lors pas de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des perspectives des taux d'intérêt.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU RATING DE LA SOCIÉTÉ

DESCRIPTION DU RISQUE

Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué actuellement 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 d'un cran, de BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,78 million €, sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2016. Une telle révision pourrait en outre avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Afin de limiter ce risque, la Société diversifie les sources et les maturités de ses financements. Le pourcentage de son endettement au 31 décembre 2016 assuré par des financements bancaires, auprès de 7 institutions, est de 60,2%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (une obligation retail, un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et huit placements privés en Europe).

Au 31 décembre 2016, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 270,6 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement maintenir un montant défini de lignes confirmées non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque. Le montant des charges d'intérêt nettes était de 20,76 millions € au 31 décembre 2016.

En outre, l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où leur ratio d'endettement consolidé dépassait 50%.

Au 31 décembre 2016, le ratio d'endettement de Befimmo s'élève à 44,65% comparé à 48,37% au 31 décembre 2015.

→ « Structure financière, en page 50 »

RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires et à travailler avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant. La Société est, au 31 décembre 2016, en relation d'affaires avec différentes banques :

- ◆ Les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 832,4 millions € au 31 décembre 2016. Les banques assurant ces financements sont, par ordre alphabétique, Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC ;
- ◆ Les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS.

Le modèle financier de Befimmo étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,2 million € au 31 décembre 2016 par rapport à 0,2 million € au 31 décembre 2015.

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.

RISQUE LIÉ AU BREXIT

DESCRIPTION DU RISQUE

Le 23 juin 2016, 51,8% de la population du Royaume-Uni a voté lors d'un référendum en faveur d'une sortie de leur pays de l'Union européenne.

IMPACT POTENTIEL

Le résultat de ce vote crée une volatilité sur les marchés financiers et une incertitude sur les relations futures entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne. Les opinions sur l'impact d'un BREXIT sont partagées, certains y voient un risque. La situation d'incertitude pourrait de manière générale, avoir un impact sur la situation économique, et notamment réduire la liquidité sur les marchés financiers et immobiliers, et retarder ou remettre en cause certaines opérations financières ou immobilières, voire même affecter leur valeur.

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISES

Befimmo suit de près l'évolution de cette situation et renforce encore la prudence avec laquelle elle gère ses affaires.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION G4-2

RÉGLEMENTATION

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

STATUT DE SIR

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

RÉGIME FISCAL

En tant que Société Immobilière Réglementée, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande

transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014). Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR¹.

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

RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS G4-2

RISQUE OPÉRATIONNEL G4-58

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

La Société dispose d'une charte de gouvernance d'entreprise et d'un code d'éthique qui ont été établis par le Conseil d'administration.

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

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

RISQUE LIÉ AUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE

DESCRIPTION DU RISQUE

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

IMPACT POTENTIEL

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

MESURES D'ATTÉNUATION ET DE MAÎTRISE

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

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

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

→ « Responsabilité Sociétale - L'équipe, en page 99 »

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



RESHAPING THE WORKPLACE

À l'heure où les modes de travail, et plus spécifiquement l'utilisation des espaces de bureaux, évoluent de façon marquée, où l'économie de partage bat son plein et où la révolution technologique est en marche, Befimmo en tant qu'opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité, se veut proactive et innovante, en transformant ces évolutions en

opportunités. Elle vous présente, dans le présent Rapport, les tendances actuelles et futures de son marché et son positionnement par rapport à celles-ci. Befimmo a d'ailleurs réaménagé son propre siège dans l'immeuble Goemaere en y offrant à son équipe, à partir de fin 2016, un tout nouvel environnement de travail à la pointe de ces évolutions.



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

G4-1



BENOÎT DE BLIECK
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ
ALAIN DEVOS
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

Chers Actionnaires,

Befimmo a clôturé son exercice 2016, affichant à nouveau de solides résultats dans un environnement économique non seulement difficile mais aussi, il faut le reconnaître, de plus en plus incertain.

Nous nous attendions à une année 2016 agitée et malheureusement, ce fut le cas avec les attentats de Bruxelles et, outre le drame humain, ses conséquences sur l'image et la réputation internationale de Bruxelles et de la Belgique.

Le vote en faveur du Brexit, de même que le résultat de l'élection américaine, ouvrent une période d'incertitude et ainsi de volatilité, qui ne manquera pas de peser sur l'économie. Nous ne serons pas en reste cette année encore avec les élections prévues en France, aux Pays-Bas et en Allemagne notamment.

Dans ces circonstances, notre équipe, notre Comité de direction et notre Conseil d'administration sont résolus et bien déterminés à faire face, voire profiter de cet environnement mouvant.

Befimmo s'attache en priorité, et plus que jamais, à gérer avec rigueur son portefeuille, en maintenant son haut niveau de qualité, en développant son potentiel de valeur, et en gérant ses revenus afin de poursuivre une politique saine de dividende. Befimmo prépare la réussite de ses grands enjeux, bien sûr ceux de l'Espace Nord, mais aussi, celui plus général, de l'évolution accélérée des modes de travail. Enfin, Befimmo reste bien entendu attentive aux opportunités de croissance, même si les opérations dites « classiques » (acquisition de biens loués à long terme) sont actuellement généralement remportées par des investisseurs cherchant à « tout prix » du rendement dans un environnement de taux d'intérêts bas.

Forte de ce cap qu'elle s'est fixé, Befimmo vous est particulièrement reconnaissante de la confiance que vous lui avez une nouvelle fois accordée lors de l'augmentation de capital du mois de septembre 2016. Celle-ci permettra à Befimmo de démarrer sereinement début 2018 son projet « landmark » et prometteur, le Quatuor, tout en gardant la souplesse nécessaire pour capter d'éventuelles opportunités de croissance.

3,45€
BRUT/ACTION
 DIVIDENDE DE L'ANNÉE 2016

42,3%
 RATIO
 « LOAN-TO-VALUE »

L'année 2016 a connu de beaux succès en matière de prise en occupation de nos projets Brederode 9 et Triomphe, tous deux à présent substantiellement occupés par des entreprises de tout premier plan. De manière plus générale, Befimmo a conclu des baux pour plus de 37.000 m², 30% de plus que l'année précédente. En particulier, nos immeubles Axento, Blue Tower et Schuman ont vu leurs locataires sortants aisément remplacés par des nouveaux, confirmant encore la primauté de la qualité et de l'attractivité des immeubles. Et bien sûr, l'année 2016 a vu l'aboutissement du projet Gateway (34.500 m²) et sa prise en occupation par Deloitte pour dix-huit années fermes.

Nous avons également beaucoup travaillé à la préparation de nos projets de l'Espace Nord.

Pour notre projet Quatuor, à l'heure d'écrire ces lignes, après plus de deux ans de procédure, nous avons passé la dernière Commission de concertation ouvrant ainsi la voie à l'obtention prochaine du permis. Comme annoncé lors de l'augmentation de capital de septembre 2016, notre intention est de démarrer les travaux de démolition de l'immeuble existant (le « Noord Building ») dès le départ de ses occupants actuels début 2018 et de poursuivre ensuite la construction de cet élégant projet de 60.000 m², orienté vers le centre-ville tout en bénéficiant de tous les atouts de l'Espace Nord et qui se distingue par sa souplesse d'utilisation et ses performances environnementales.

Nous préparons également activement le projet multifonctionnel destiné à remplacer la Tour II du complexe WTC après le départ fin décembre 2018 des services de l'Etat qui l'occupent actuellement. Nous prévoyons de vous en présenter concrètement les grandes lignes dans les prochains mois.

À la lecture de ce qui précède, vous aurez compris, chers Actionnaires, que notre Société relève ses beaux défis, plusieurs de ses grands immeubles de l'Espace Nord notamment arrivant en fin de vie après quelques décennies de délivrance de beaux

rendements. Il n'y a à cela rien d'étonnant, il est dans la logique des choses que nous soyons en train de les redévelopper. Ils seront ainsi parfaitement en ligne avec les besoins actuels et futurs du marché. Nous sommes convaincus qu'un acteur local comme Befimmo, fort de son expérience de plus de 20 ans dans ce marché en qualité de « pure player », sera parmi les mieux armés pour en saisir les opportunités. Befimmo dispose d'un beau potentiel de création de valeur.

Pendant cette période d'activité intense dans le domaine du redéveloppement Befimmo continuera à bénéficier de son patrimoine doté de baux dont la durée est de l'ordre de 9 ans.

Par ailleurs, nous vous confirmons notre ferme ambition de continuer à produire de solides résultats dans les prochaines années, en ligne avec la qualité des immeubles du portefeuille. En ce qui concerne le niveau du dividende, et même si cela ne constitue pas un engagement, rappelons encore que Befimmo dispose d'importantes réserves distribuables qui pourraient, si nécessaire, compléter les résultats éventuellement plus modérés pendant la période intermédiaire des années intenses en redéveloppement.

Autre défi, l'évolution structurelle du mode de travail, et plus spécifiquement de l'utilisation des espaces de bureaux. Nous vivons une période d'accélération exponentielle du changement. Les bureaux deviennent principalement un espace ouvert de rencontre et de dialogue, évolution dans laquelle Befimmo s'est pleinement inscrite en transformant non seulement pour elle-même, mais aussi comme vitrine vis-à-vis de ses clients, son siège social en espaces de bureaux stimulant la créativité et facilitant en priorité les échanges entre membres de son équipe.

Il en résultera un moindre besoin en surfaces de bureaux que Befimmo ne doit pas craindre avec son portefeuille d'immeubles de qualité situés majoritairement en centre villes à proximité des grands nœuds de transports publics. Au contraire, Befimmo est

toute particulièrement bien positionnée pour répondre à cette évolution, d'autant plus qu'elle poursuit activement le renforcement de ses relations avec ses locataires, leur proposant progressivement une plus large gamme de services intégrés leur offrant un plus grand confort d'utilisation.

Befimmo a également poursuivi son travail de fond visant à continuellement améliorer ses immeubles, notamment en matière de performances environnementales, pour les aligner à des standards de plus en plus élevés, en veillant également à se fixer des objectifs long terme de réduction des émissions de gaz à effet de serre, dans la lignée de l'accord de la COP21 et des Sustainable Development Goals développés par les Nations Unies.

Befimmo entend ainsi s'assurer la fidélité de ses locataires et se rend attractive et compétitive pour de nouveaux prospects.

L'année 2016 présente un EPRA earnings (le cash-flow) conforme à la prévision que nous avons annoncée lors de l'augmentation de capital du mois de septembre. Il s'élève à 3,68 € par action (3,66 € annoncés). Le résultat par action s'élève quant à lui à 3,82 €, de bonne tenue alors que la baisse des taux d'intérêt s'est poursuivie engendrant une importante diminution de valeur IAS 39 de nos produits de couverture.

Conséquence de l'augmentation de capital, le niveau d'endettement reste particulièrement bien maîtrisé avec un ratio « Loan-to-value » (LTV) de 42,3% alors qu'un acompte de ¼ du dividende de l'année a déjà été distribué en décembre 2016.



Nous vous proposerons donc, comme prévu, à l'Assemblée générale du 25 avril prochain un solde de dividende de 0,90 € brut par action. Après l'acompte de 2,55 € brut par action existante avant l'augmentation de capital payé au mois de décembre 2016, le dividende de l'année s'élèvera comme prévu à 3,45 € brut par action.

Plus que jamais, dans un environnement de plus en plus complexe, nous nous appuyons sur notre équipe multidisciplinaire, rigoureuse et professionnelle pour relever avec succès les grands défis auxquels nous faisons face.

Nous vous remercions encore pour votre confiance réitérée.

Bruxelles, le 14 février 2017.



Benoît De Blieck
Administrateur délégué

Alain Devos
Président du Conseil
d'administration

RAPPORT DE GESTION

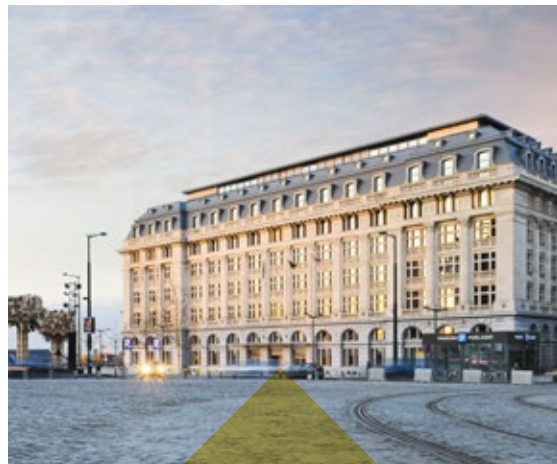
TABLE DES MATIÈRES

16	HISTORIQUE DE BEFIMMO
18	CHIFFRES CLÉS
20	IDENTITÉ ET STRATÉGIE
23	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2016
24	PROJETS EN COURS
29	RAPPORT IMMOBILIER
29	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
35	SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO
36	IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO
40	MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX
46	CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR
49	RAPPORT FINANCIER
50	STRUCTURE FINANCIÈRE
52	RÉSULTATS FINANCIERS
54	AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)
56	EPRA BEST PRACTICES
65	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE
66	PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE
72	BEFIMMO EN BOURSE
72	ACTION BEFIMMO
74	DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2016
75	STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT
75	AGENDA DE L'ACTIONNAIRE
77	RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
117	DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

HISTORIQUE DE BEFIMMO

1998

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



POELAERT
BRUXELLES
CENTRE

2007

- ◆ Augmentation de capital de 261,2 millions €

2009

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

1995

- ◆ Naissance de Befimmo et introduction en bourse

2003

- ◆ Acquisition de l'immeuble Poelaert

1997

- ◆ Absorption du groupe Prifast

2001

- ◆ Absorption de la Sicafi CIBIX SCA

2006

- ◆ Acquisition de 90% des actions de Fedimmo

2010

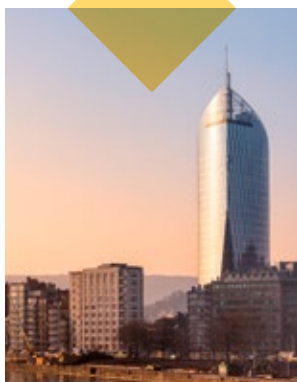
- ◆ Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2009 » pour le projet du Science-Montoyer
- ◆ Début de l'installation du télémonitoring de consommation énergétique dans les immeubles du portefeuille
- ◆ Obtention de la première certification BREEAM Design
- ◆ Mise en place du Système de Gestion Environnementale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

2008

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

PAVILION
BRUXELLES
QUARTIER LÉOPOLD



TOUR PARADIS
LIEGE

2013

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

2011

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

GATEWAY
BRUXELLES AÉROPORT

2015

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

2012

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

TRIOMPHE
BRUXELLES DECENTRALISÉ

2014

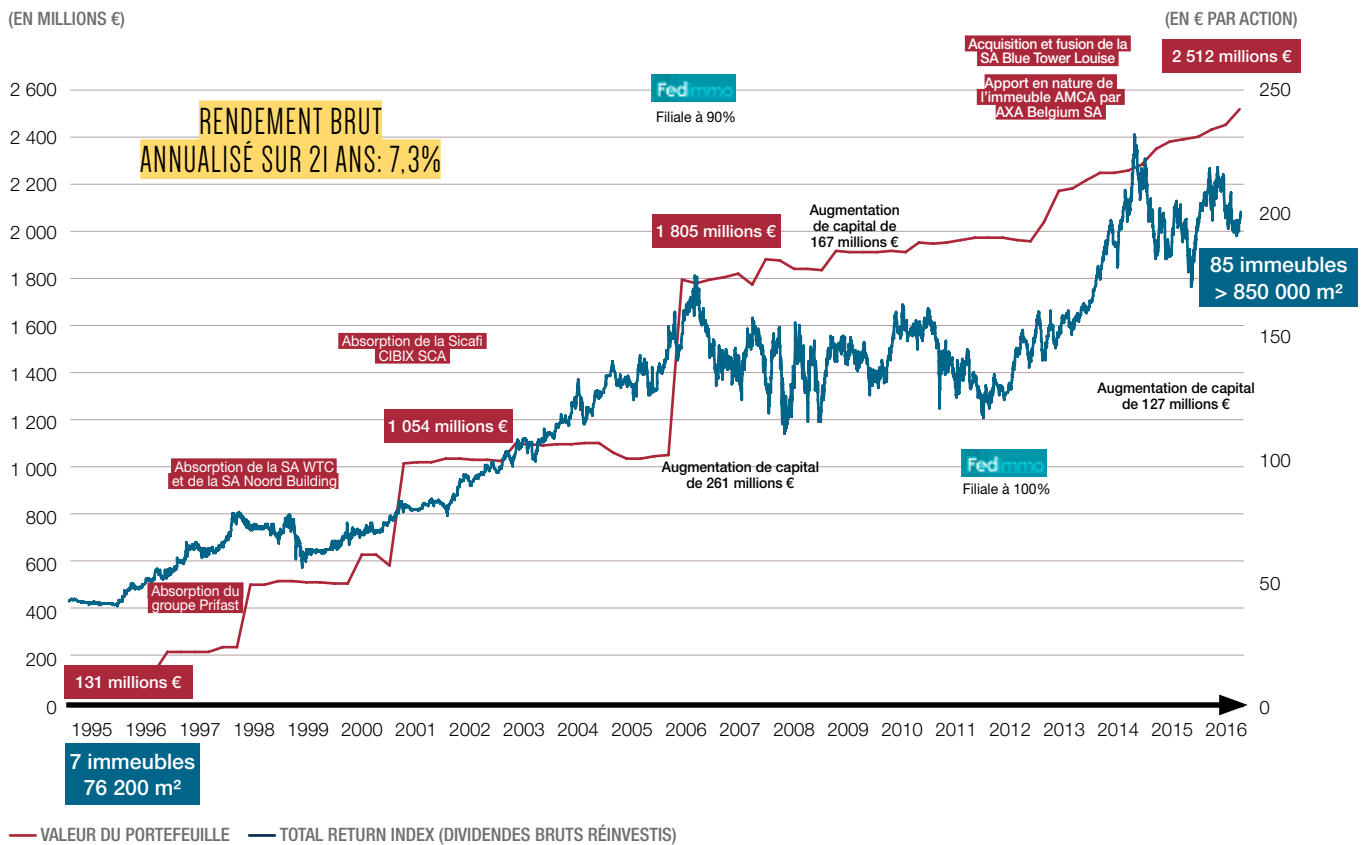
- ◆ Changement de statut de Sicafi en Société Immobilière Réglementée (SIR)
- ◆ Livraison de la Tour Paradis à Liège, début du bail de 27,5 ans avec la Régie des Bâtiments
- ◆ Prix du meilleur rapport développement durable belge décerné par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE)

2016

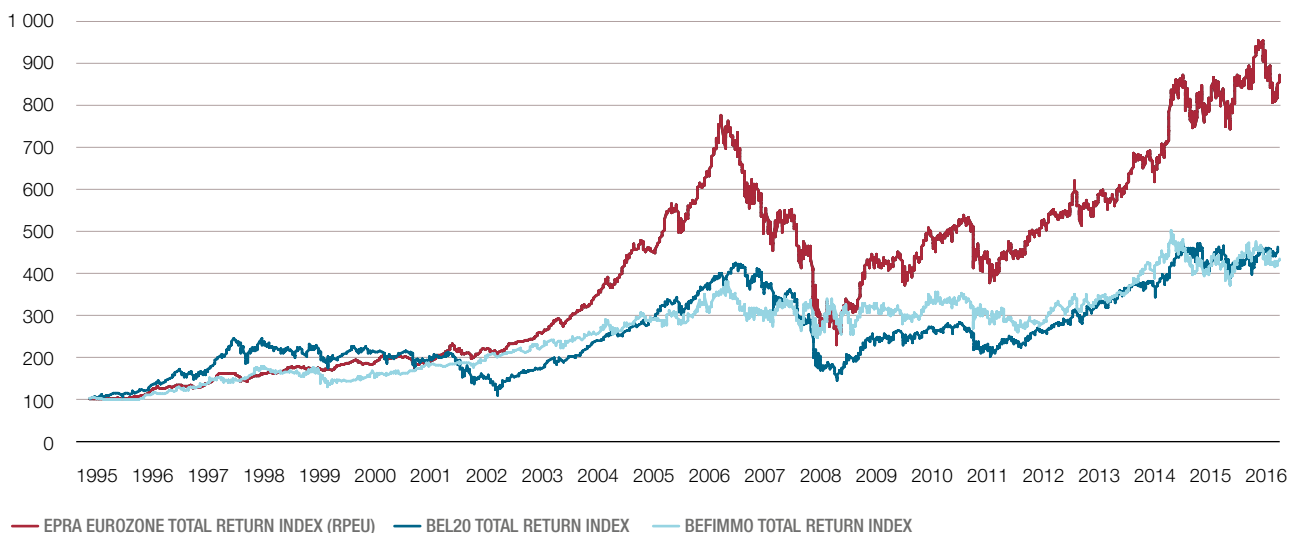
- ◆ Augmentation de capital de 127 millions €
- ◆ « Best Futura Project Award » pour le projet Paradis Express au MIPIM
- ◆ Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour le Rapport Financier 2015 (depuis 2010)

CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DE BEFIMMO DEPUIS 1995 (JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE ET RETURN DE L'ACTION)



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



CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 511,7	2 388,3	2 285,2
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (en %)	94,79	94,15	94,07
Taux d'occupation des immeubles de placement ¹ (en %)	93,72	92,64	92,31
Durée moyenne pondérée des baux (en années)	8,07	8,60	8,64
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %)	6,07	6,19	6,28
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %)	6,40	6,58	6,68
Taux de réversion (en %)	-9,50	-8,41	-9,69

→ « Rapport immobilier, en page 29 »

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,78	54,96	54,00
Résultat net (en € par action)	3,82	4,41	3,19
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 401,35	1 265,29	1 195,45
Return sur fonds propres ² (en € par action)	3,69	4,43	3,11
Return sur fonds propres ² (en %)	6,79	8,29	5,82
Ratio d'endettement ³ (en %)	44,65	48,37	47,48
Loan-to-value (en %)	42,33	45,66	45,21

→ « Rapport financier, en page 49 »

CHIFFRES CLÉS EPRA	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,89	3,90
EPRA NAV ⁴ (en € par action)	55,49	54,91	54,38
EPRA NNNNAV ⁴ (en € par action)	54,30	54,30	52,80
EPRA Net Initial Yield (NIY) ⁴ (en %)	5,65	5,78	5,89
EPRA Topped-up NIY ⁴ (en %)	5,81	5,91	5,95
EPRA Vacancy rate (en %)	5,71	6,35	6,50
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁵ (en %)	-0,29	1,16	-2,83
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) ⁴ (en %)	18,45	16,62	19,69
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides excluses) ⁴ (en %)	15,51	12,88	17,12

→ « EPRA Best Practices, en page 56 »

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION BEFIMMO	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Cours de clôture (en €)	53,36	55,00	60,21
Dividende brut (en € par action)	3,45	3,45	3,45
Rendement brut ⁶ (en %)	6,47	6,27	5,73
Return sur cours ² (en %)	3,88	-2,92	26,47
Nombre d'actions émises	25 579 214	23 021 293	22 673 609
Nombre d'actions non détenues par le groupe	25 579 214	23 021 293	22 138 280

→ « Befimmo en bourse, en page 72 »

CHIFFRES CLÉS RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE⁷	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Gaz Consommation directe d'énergie normalisée (kWh/m ²)	68,38	75,26	78,17
Électricité Consommation indirecte d'énergie			
Consommation commune (kWh/m ²)	42,91	46,29	45,15
Consommation privative (kWh/m ²)	52,45	56,22	57,60
Eau Consommation (l/m ²)	265,53	290,36	318,51
CO ₂ Émissions d'énergie directes et indirectes (kg CO ₂ e/m ²)	14,65	14,41	13,15

→ « Responsabilité Sociétale, en page 77 »

? Glossaire

1. C'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.
2. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation au dividende optionnel, et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital.
3. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
4. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » à la page 56.
5. Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ». Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » à la page 56.
6. Dividende brut/cours de clôture.
7. Portefeuille de Befimmo hors Fedimmo. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la Méthodologie en page 97 de ce Rapport.

IDENTITÉ ET STRATÉGIE

G4-2 | G4-4 | G4-6 | G4-8



CENTRAL GATE
BRUXELLES CENTRE

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

NOTRE VISION

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

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

NOS VALEURS

G4-56



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

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

NOTRE STRATÉGIE

I. STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

1. GESTION PROACTIVE DU PORTEFEUILLE

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

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

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

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

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

→ « Responsabilité Sociétale, en page 77 »

L'**équipe technique** de Befimmo dispose également des compétences et de l'expertise nécessaires à la construction de nouveaux immeubles ou à la rénovation d'immeubles existants. Dans ces projets de construction et de rénovation, Befimmo vise un niveau de qualité et d'innovation élevé afin de répondre aux attentes du marché. L'amélioration continue du portefeuille intègre notamment une action proactive en matière environnementale.

Enfin, Befimmo envisage des arbitrages au sein de son portefeuille, principalement pour des immeubles sortant du cadre de sa stratégie mais aussi éventuellement pour des immeubles « core » dans une optique de cristallisation des valeurs.

2. CROISSANCE CRÉATRICE DE VALEUR

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

- ◆ une affectation (majoritairement) bureaux ;
- ◆ une bonne localisation ;
- ◆ une bonne accessibilité ;
- ◆ une taille critique adéquate ;
- ◆ des fondamentaux de qualité élevée ;
- ◆ des immeubles bien équipés et flexibles, offrant du potentiel de redéveloppement à terme ;
- ◆ un potentiel de création de valeur.

Befimmo peut également prendre des positions dites « en amont », notamment avec des promoteurs dont les projets cadrent dans sa stratégie. Enfin, Befimmo peut également envisager des partenariats pour certaines opérations immobilières importantes.

II. STRATÉGIE FINANCIÈRE

Befimmo met en place, en temps opportun, les financements nécessaires les plus adaptés à la réalisation de sa stratégie, tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.

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

Cette politique de couverture vise à couvrir une partie décroissante de l'endettement prévisionnel sur un horizon de 10 ans par le biais d'instruments, dont leur choix est

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

→ « Structure financière, en page 50 »

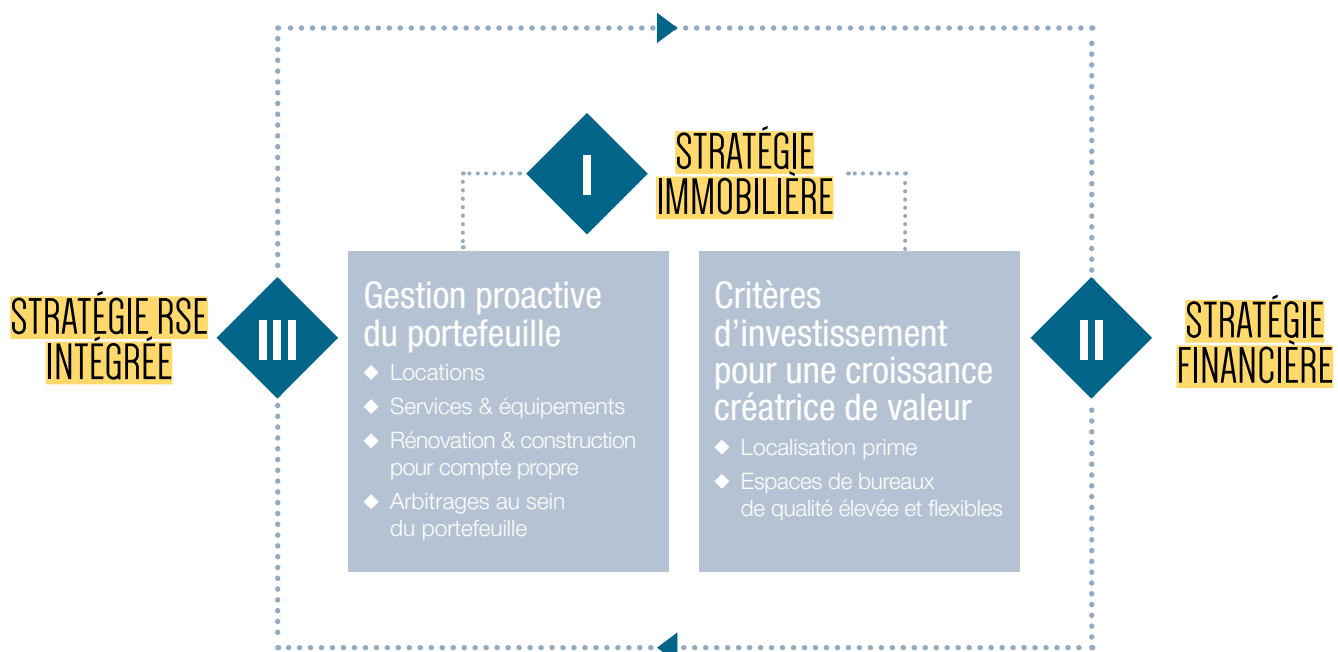
III. STRATÉGIE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE INTÉGRÉE

Befimmo intègre les principes de la Responsabilité Sociétale au cœur de sa stratégie et les traduit dans ses activités quotidiennes, que ce soit au niveau environnemental, économique ou social.

Befimmo entretient un dialogue continu avec l'ensemble de ses parties prenantes afin d'améliorer constamment son positionnement d'entreprise et propriétaire responsable. Elle a identifié des défis d'ordre environnemental, économique et social auxquels elle accorde la priorité. Ces derniers ont été regroupés en quatre piliers : l'environnement, l'équipe, les locataires et la gouvernance.

Befimmo cherche à atteindre l'équilibre entre les attentes de ses différentes parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.

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



ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2016

G4-13



GATEWAY
BRUXELLES
AÉROPORT

AUGMENTATION DE CAPITAL DE 127 MILLIONS €

En septembre 2016, Befimmo a clôturé avec succès une augmentation de capital² pour un montant brut de 127 millions € par l'émission de 2.557.921 actions nouvelles à 49,75 €.

Celle-ci permet à Befimmo de démarrer le projet Quatuor, tout en conservant sa capacité à saisir des opportunités d'investissement dans le cadre de sa stratégie et en maintenant une structure bilantaire solide.

PRISE EN COURS DU BAIL DANS L'IMMEUBLE GATEWAY³ (BRUXELLES AÉROPORT)

L'immeuble Gateway (34.500 m²) a été livré en décembre 2016. Le bail conclu avec Deloitte, d'un loyer annuel de 6,9 millions €, a pris cours pour une durée de 18 ans. Le rendement initial sur investissement (149,2 millions€) de cette transaction s'élève à 4,65%, supérieur aux rendements pratiqués actuellement pour des projets de qualité similaire.

Le projet Gateway portait sur le redéveloppement de l'ancien terminal de l'aéroport de Bruxelles. En raison de la situation exceptionnelle et stratégique de l'immeuble, au cœur de l'aéroport, et de son accessibilité, notamment grâce à la présence d'une gare sous l'immeuble offrant des connexions aisées vers les grandes villes belges et européennes, il bénéficie des caractéristiques d'un immeuble centre-ville et est dorénavant classé dans la catégorie « Bruxelles CBD et assimilé » dans le reporting de Befimmo.

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

2. Pour de plus amples informations veuillez consulter la page suivante du site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/augmentation-de-capital-2016.

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

PROJETS EN COURS



BREDERODE 9
BRUXELLES
CENTRE

RÉSUMÉ DES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE 2016

	SURFACES LOCATIVES	LOCALISATION	DÉBUT DES TRAVAUX	ACHÈVEMENT	TYPE	INVESTISSEMENT RÉALISÉ EN 2016 (EN MILLIONS €)	INVESTISSEMENT TOTAL RÉALISÉ JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2016	INVESTISSEMENT TOTAL (EN MILLIONS €)
Projets en cours						14,0	36,1	
Brederode 9 et Namur 48	8 400 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Q1 2015	Q3 2016	Rénovation	8,2	12,8	13
Guimard	5 500 m ²	Bruxelles CBD, Léopold	Q1 2016	Q3 2017	Rénovation	3,4	4,1	12
Quatuor	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	2018	2020	Démolition et construction	0,7	1,7	150
Paradis Express	35 000 m ²	Wallonie, Liège	2018	2020	Construction	0,7	0,9	50 ¹
WTC IV	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	2015 ²	En fonction de la commercialisation	Construction	1,0	16,7	140
Investissements énergétiques et autres						17,5		
Total						31,5		

Au cours de l'exercice 2016, Befimmo a investi 31,5 millions € dans son portefeuille. Les principaux projets sont décrits ci-après.

1. Coût de construction « all-in » de la partie bureau (21.000 m²).
2. Mise en œuvre du permis.

BREDERODE 9 ET NAMUR 48 | BRUXELLES CBD | CENTRE

Les travaux de rénovation des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (8.400 m²), pour un montant global de l'ordre de 13 millions €, ont été livrés en novembre 2016. En juillet 2016, l'immeuble Brederode 9 a été pré-loué pour les deux tiers à Interparking SA pour une durée de 21 ans (usufruit). La commercialisation des surfaces restantes se poursuit. L'immeuble Brederode 9 bénéficie d'une certification BREEAM « Very Good » en phase Design.

GUIMARD | BRUXELLES CBD | QUARTIER LÉOPOLD

Befimmo a commencé, début 2016, les travaux de rénovation profonde de l'immeuble Guimard (5.500 m²) pour un montant global de l'ordre de 12 millions €. Cet immeuble, bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur du quartier Léopold à Bruxelles, sera prêt pour accueillir de nouveaux occupants à partir du troisième trimestre de l'exercice 2017 et suscite déjà l'intérêt de candidats occupants.

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

Sur base d'une multi location à baux dits « classiques 9 ans », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait de l'ordre de 5,00%.

EUPEN – RATHAUSPLATZ 2 À 10 | WALLONIE

Befimmo a remporté le marché de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments, en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice (environ 7.200 m²) à Eupen. En exécution de ce marché, début 2017, Befimmo a acquis le terrain et les constructions existants et a commencé les travaux dont la réalisation par phase sera étalée sur une période de 30 mois. Le projet, d'un montant global de 18,0 millions €, porte sur (i) la démolition d'un bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau complexe de 5.300 m² et (ii) la rénovation lourde d'un second bâtiment existant de 1.900 m². Le bail pour un loyer de base de l'ordre de 900.000 € par an d'une durée de 25 ans, prendra cours à la fin de chaque phase des travaux. Le projet présente un rendement de 5,25% sur investissement en début de bail.



EUPEN
RATHAUSPLATZ
WALLONIE

GUIMARD
BRUXELLES
QUARTIER LÉOPOLD



QUATUOR | BRUXELLES CBD | ESPACE NORD

L'immeuble Noord Building sera démolé, début 2018 dès la fin du bail actuel, faisant ainsi place à la construction du tout nouveau projet Quatuor (quatre tours formant ensemble un complexe de 60.000 m²). La localisation stratégique de cet immeuble dans l'Espace Nord, tourné vers le centre-ville, à proximité du métro et de la gare du Nord, une des gares les plus fréquentées de Belgique, et la qualité de sa conception et de ses performances environnementales en font une opportunité dans le CBD caractérisé actuellement par un manque avéré de surfaces de qualité (Grade A).

Après plus de deux ans de procédure, le projet Quatuor a fait l'objet, début 2017, d'un avis favorable unanime émis par la Commission de concertation, ledit avis, soulignant par ailleurs les qualités intrinsèques du projet, ouvrant ainsi en principe la voie à l'obtention du permis. Les travaux du nouvel ensemble devraient durer environ 36 mois. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de 150 millions €.

Sur base d'une multi location à baux dits « classiques 9 ans », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,30%.

PARADIS EXPRESS | LIÈGE | GUILLEMINS

Le projet « Paradis Express », à proximité immédiate de la gare Liège-Guillemins (TGV), porte sur la construction d'un éco-quartier (d'environ 35.000 m²) assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité. La demande de permis unique sera introduite dans le courant du premier trimestre de l'exercice 2017. Befimmo vise à obtenir un BREEAM « Outstanding » en phase Design.

Le coût de construction « all-in » de la partie bureau (21.000 m²) de ce projet est estimé à un montant de 50 millions €. Sur base d'une multi location à baux dits « classiques 9 ans », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 6,00%. Il est prévu que la partie résidentielle soit cédée à un tiers spécialisé après l'obtention du permis.

QUATUOR
BRUXELLES
ESPACE NORD



PARADIS EXPRESS
LIÈGE





WTC II
BRUXELLES
ESPACE NORD



PROJET WTC IV
BRUXELLES
ESPACE NORD

WTC II | BRUXELLES CBD | ESPACE NORD

Après 46 années d'occupation ininterrompue par des services de l'État belge, le bail actuel avec la Régie des Bâtiments dans la Tour II du WTC prendra fin en décembre 2018. Dans le cadre de la copropriété des Tours I et II, Befimmo travaille sur différents scénarios de redéveloppement de ce site idéalement situé en face de la gare du Nord, en un projet multifonctionnel générateur de valeur.

Un montant global d'environ 1,4 million € a été investi dans ce projet de redéveloppement dont les grandes lignes devraient être présentées aux actionnaires dans le courant de l'exercice 2017.

WTC IV | BRUXELLES CBD | ESPACE NORD

Le projet WTC IV (53.500 m²) porte sur la construction d'une nouvelle tour passive, indépendante des trois autres tours du complexe WTC. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de l'ordre de 140 millions €. Le permis est mis en œuvre. Le rythme du chantier est modulé en fonction des engagements que prendraient des locataires potentiels. Le projet bénéficie d'une certification BREEAM « Outstanding » en phase Design.

Sur base d'une multi location à baux dits « classiques 9 ans », le rendement attendu sur coûts de développement serait de l'ordre de 6,50%.

AUTRES INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, le montant des autres investissements s'élève à 17,5 millions €.

La Société a poursuivi son programme pluriannuel mis en place en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo).

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

De plus, des dépenses, prises à charge du compte de résultats, pour un montant de 7,87 millions € ont également été consacrées à des travaux d'entretien, de réparation et de remise en état dans le portefeuille.

BLUE TOWER
BRUXELLES
QUARTIER LOUISE

FLEXIBILITY

-47%

**DIMINUTION DE 47% DU RATIO
« M² DE BUREAUX/EMPLOYÉ »
EN 20 ANS**

Le ratio « m² de bureaux/employé » a diminué de 30 m² à 16-18 m² sur les 20 dernières années¹. L'utilisation des surfaces de bureaux devient de plus en plus flexible. Les avancées technologiques impulsent un mouvement de transformation sans précédent au sein des entreprises : d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel », à un environnement entièrement dynamique².

1/4

**DES IMMEUBLES DE BEFIMMO
EN MULTI-LOCATION DISPOSE
DE SALLES DE RÉUNION
MUTUALISÉES**

La flexibilité se situe au centre des besoins des entreprises d'aujourd'hui. Dans ce cadre Befimmo offre, entre autres, des salles de réunions mutualisées dans un quart de ses immeubles en multi-location et a créé son premier « business centre » (dans l'Ikaros Business Park) en 2016.

1. Source : Cushman & Wakefield.

2. Source : « Bureaux 2.0... L'impact des (r)évolutions technologiques sur l'immobilier d'entreprise » JLL 2016.

RAPPORT IMMOBILIER

PORTEFEUILLE IMMOBILIER G4-4

VARIATION DES JUSTES VALEURS¹ DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.511,7 millions € au 31 décembre 2016, par rapport à la valeur de 2.388,3 millions € au 31 décembre 2015.

Cette évolution de valeur de 123,4 millions € intègre :

- ◆ les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille (31,5 millions €) ;
- ◆ les investissements de l'exercice, à savoir l'entrée en portefeuille de l'immeuble Gateway au fur et à mesure de son développement (74,3 millions € ont été investis sur l'exercice 2016) ;
- ◆ les cessions des immeubles Chênée et Jean Dubrucq, pour un montant total de 4,8 millions €, générant une plus-value nette de 1,2 million € ;
- ◆ les variations de juste valeur (+21,1 millions €) enregistrées en compte de résultats (IAS 40). La valeur du portefeuille (hors acquisitions, investissements et désinvestissements) est ainsi en hausse de 0,85% au cours de l'exercice.

À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour III du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2016. Tous ensemble ces immeubles représentent 26% du portefeuille. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le tableau « Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo » en pages 36 à 39 de ce Rapport.

COMMENTAIRE SUR L'ÉVOLUTION DES VALEURS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

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

- ◆ Les immeubles du portefeuille, aux centres-villes et dont les revenus résultent de baux longs en cours, ont bénéficié de la poursuite de la compression des rendements, qui s'est même accélérée en fin d'exercice ;
- ◆ D'autres immeubles du portefeuille, dont la fin des baux se rapproche, ont quant à eux subi des baisses de valeur.

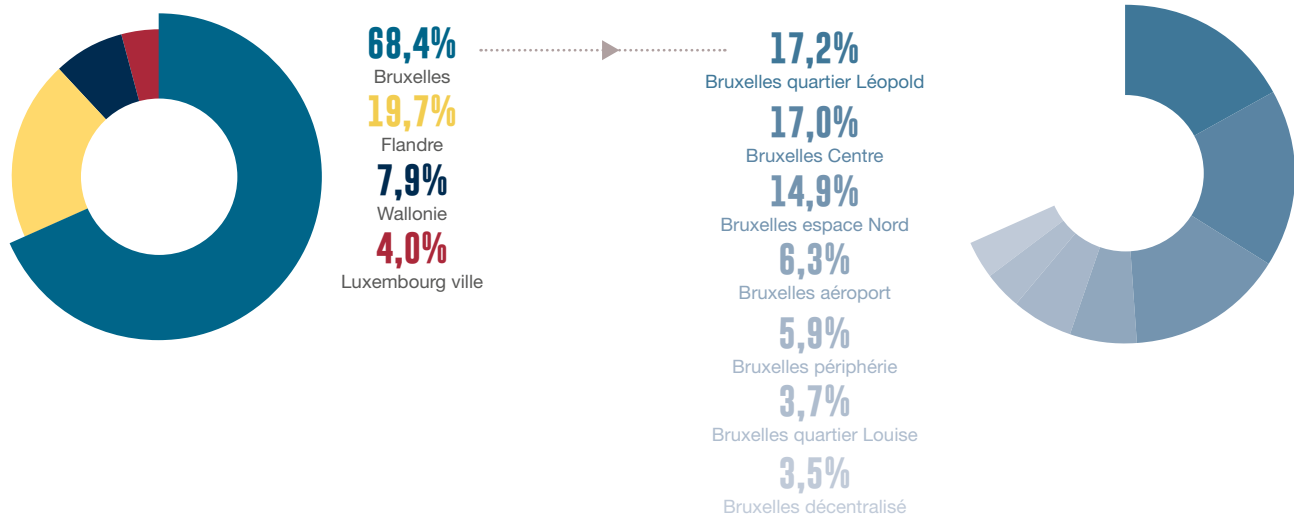
1. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. Cette juste valeur s'obtient par la déduction de la « valeur d'investissement » d'une moyenne des frais de transactions, établie par des experts immobiliers 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 €.

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

BUREAUX	VARIATION 2016 ¹ (EN %)	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ² (31.12.2016) (EN %)	JUSTE VALEUR (31.12.2016) (EN MILLIONS €)	JUSTE VALEUR (31.12.2015) (EN MILLIONS €)
Bruxelles CBD et assimilé ³	0,50%	56,7%	1 423,0	1 226,0
Bruxelles décentralisé	-3,89%	3,5%	88,4	91,8
Bruxelles périphérie	-2,10%	5,9%	147,0	144,7
Flandre	0,19%	19,6%	493,4	493,2
Wallonie	3,29%	7,7%	194,2	187,9
Luxembourg ville	14,62%	4,0%	99,3	86,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>0,82%</i>	<i>97,4%</i>	<i>2 445,3</i>	<i>2 230,4</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>1,20%</i>	<i>2,6%</i>	<i>66,3</i>	<i>157,4</i>
Immeubles de placement	0,85%	100,0%	2 511,7	2 387,8
Immeubles détenus en vue de la vente	-9,94%	-	-	0,5
Total	0,85%	100,0%	2 511,7	2 388,3

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR PAR TRIMESTRE

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%
2016	-0,33%	0,09%	0,05%	1,03%	0,85%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁴

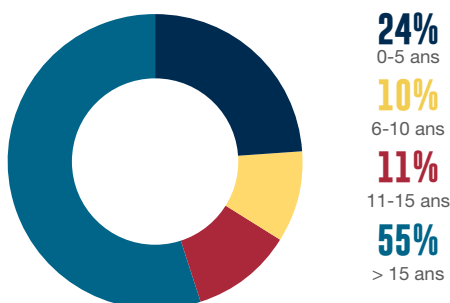
1. La variation sur l'exercice 2016 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2016 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2016.

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

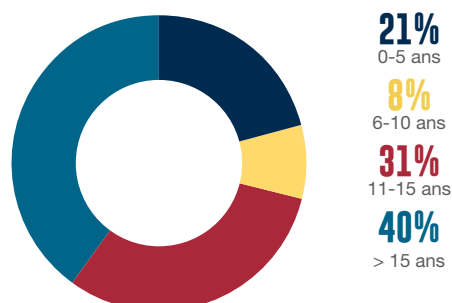
4. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016.

RÉPARTITION PAR CLASSE D'ÂGE^{4,5}



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 PORTEFEUILLE⁶



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

→ « Perspectives et prévision de dividende, en page 66 »

NOUVELLES LOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au 31 décembre 2016, le taux de vacance locative du marché⁷ de bureaux bruxellois est de 9,30%, inférieur à celui relevé fin 2015 (10,10%). Dans le « Central Business District » on constate un taux de vacance moyen de 4,97%. En particulier, on enregistre des taux de vacance de 3,68% dans l'espace Nord, de 4,39% dans le centre-ville et de 5,23% dans le quartier Léopold. Dans l'espace Nord, on peut néanmoins s'attendre à une augmentation du taux de vacance dans les prochaines années du fait d'importants baux qui viennent à leur échéance finale à partir de la fin de l'année 2017. Par contre, les marchés décentralisés et de périphérie restent encore sous pression avec des taux de vacance de respectivement 11,74% et 23,03%.

→ « Marchés immobiliers de bureaux, en page 40 »

Au cours de l'exercice 2016, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 37.200 m², dont 34.924 m² de bureaux et 2.276 m² de commerces et d'espaces polyvalents. Cette superficie est en forte augmentation par rapport aux 28.100 m² signés en 2015. 60%⁸ des contrats représentent la signature de nouveaux baux (soit 30 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 15 transactions).

Au cours de l'exercice quelques grandes transactions se sont concrétisées.

Befimmo a notamment conclu une prolongation de 9 ans (jusqu'en 2027) du bail avec le VDAB dans l'immeuble Empereur (5.700 m²), situé au centre-ville de Bruxelles. Dans l'immeuble Schuman 3, situé au cœur du quartier Léopold de Bruxelles, Befimmo a signé deux nouveaux baux pour un total d'environ 2.500 m².

Befimmo a également conclu, en juillet 2016, un usufruit de 21 ans avec Interparking SA pour la prise en occupation de 4.646 m² dans l'immeuble Brederode 9 à partir du 1^{er} novembre 2016.

Dans la zone décentralisée de Bruxelles, Befimmo a signé un bail avec Sopra Steria Benelux pour la prise en occupation de 2.607 m² dans l'immeuble Triomphe.

Au Grand-Duché de Luxembourg, dans l'immeuble Axento, KPMG a pris en occupation 3.060 m², comblant rapidement le vide laissé par BGL-BNP début 2016.

Les conditions auxquelles ces nouveaux baux ont été conclus sont globalement en ligne avec les hypothèses émises pour établir les perspectives d'EPRA earnings (à trois ans) publiées dans le Rapport Financier Annuel 2015.

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

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

6. Répartition sur base des m² des immeubles de placement au 31 décembre 2016.

7. Source des données de marché : CBRE - 31 décembre 2016 (www.cbre.be).

8. Sur base du nombre de m² signés.

LOCATAIRES (AU 31.12.2016) G4-8

SECTEUR PUBLIC	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ¹ (EN ANNÉES)	POURCENTAGE DU LOYER EN COURS ² (EN %)
Fédéral		50,15%
Région flamande		6,02%
Secteur public belge	8,90	56,17%
Commission européenne		5,76%
Parlement européen		3,13%
Représentations		0,69%
Secteur public européen	8,20	9,58%
Total locataires du secteur public	8,79	65,74%

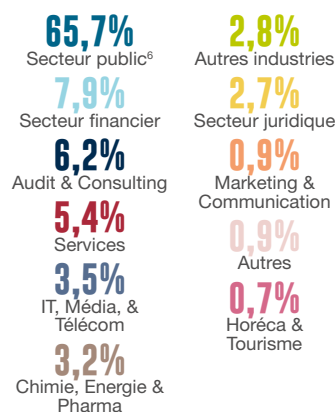
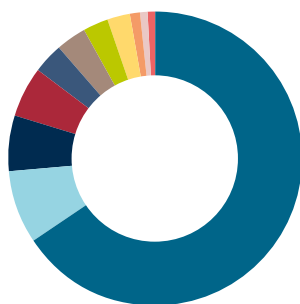
SECTEUR PRIVÉ - TOP 5	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ¹ (EN ANNÉES)	POURCENTAGE DU LOYER EN COURS ² (EN %)
BNP Paribas et sociétés liées		4,88%
Deloitte Services & Investments NV		4,63%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		1,97%
Linklaters		1,86%
Starwood (EMEA headquarters)		1,36%
Total locataires top 5 du secteur privé	10,42	14,70%

AUTRES LOCATAIRES	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ¹ (EN ANNÉES)	POURCENTAGE DU LOYER EN COURS ² (EN %)
±230 locataires	3,89	19,56%
Total du portefeuille	8,07	100%

TAUX D'OCCUPATION³

Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location est en légère hausse et s'établit au 31 décembre 2016 à 94,79% (par rapport à 94,15% au 31 décembre 2015). Sur le total des immeubles de placement⁴, le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2016 à 93,72% (par rapport à 92,64% au 31 décembre 2015).

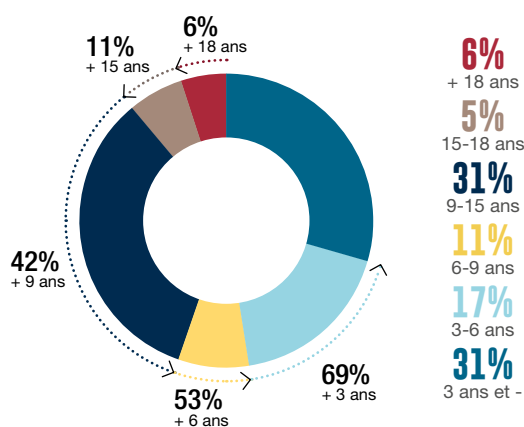
LOCATAIRES⁵ G4-8



DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX¹

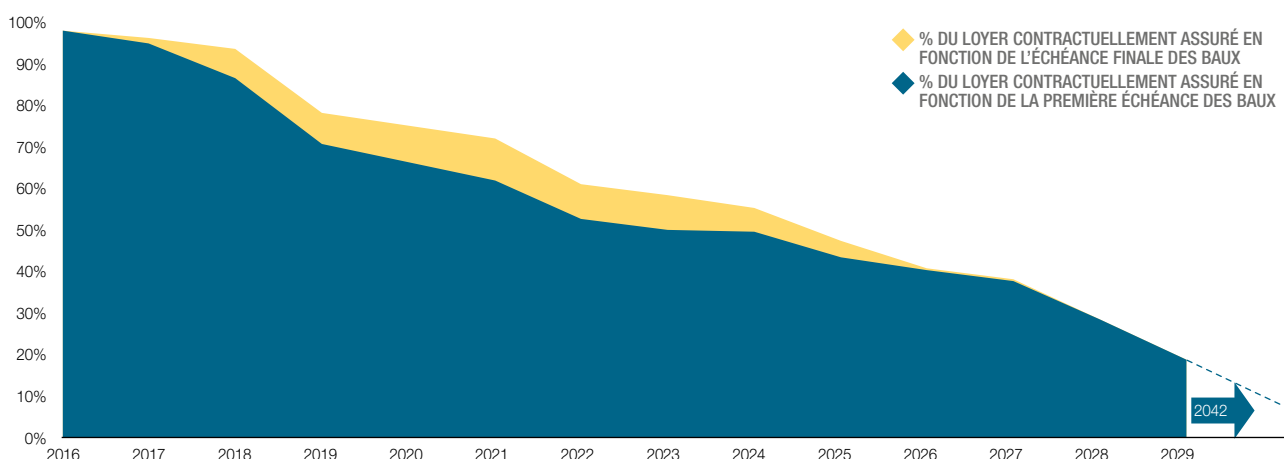
La durée moyenne pondérée des baux s'établit à 8,07 ans au 31 décembre 2016, contre 8,60 ans au 31 décembre 2015. Il est à noter que, sans les immeubles Noord Building et WTC II, la durée moyenne pondérée des baux s'élèverait à 9,15 ans.

DURÉE DES LOYERS⁵



1. 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.
 2. Loyer en cours à la date de clôture, augmentée du loyer futur sur contrats signés, tel que revu par les experts immobiliers.
 3. 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).
 4. C'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.
 5. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2016.
 6. Secteur public : institutions publiques belges (fédérales & régionale) et institutions européennes.

POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUELLEMENT ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ⁷ (EN VERTU DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS) (EN %)



RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL (EN %)

	RENDEMENT COURANT ⁸ (31.12.2016)	RENDEMENT COURANT ⁸ (31.12.2015)	RENDEMENT POTENTIEL ⁹ (31.12.2016)	RENDEMENT POTENTIEL ⁹ (31.12.2015)
Bruxelles CBD et assimilé	6,34%	6,53%	6,56%	6,77%
Bruxelles décentralisé	6,35%	6,01%	7,96%	8,17%
Bruxelles périphérie	6,34%	6,44%	8,12%	8,35%
Wallonie	4,88%	5,09%	4,98%	5,19%
Flandre	5,84%	5,77%	5,94%	5,88%
Luxembourg ville	5,01%	6,03%	5,38%	6,20%
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>6,07%</i>	<i>6,19%</i>	<i>6,40%</i>	<i>6,58%</i>
Total des immeubles de placement¹⁰	5,89%	5,90%	6,29%	6,32%

PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE G4-9

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

BUREAUX	PRIX D'ACQUISITION	VALEUR ASSURÉE ¹¹ 31.12.2016	JUSTE VALEUR 31.12.2016
Bruxelles CBD et assimilé	1 183,4	1 108,3	1 423,0
Bruxelles décentralisé	109,7	106,6	88,4
Bruxelles périphérie	142,4	212,2	147,0
Flandre	458,8	551,4	493,4
Wallonie	142,6	166,1	194,2
Luxembourg ville	- ¹²	43,9	99,3
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>2 036,9¹³</i>	<i>2 188,5¹⁴</i>	<i>2 445,3</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>55,4</i>	<i>20,4</i>	<i>66,3</i>
Immeubles de placement	2 092,3¹³	2 208,9	2 511,7

7. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2016.

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

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

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

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

12. 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.

13. Hors Luxembourg ville.

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

TAUX DE RÉVERSION

TAUX DE RÉVERSION DES LOYERS (AU 31.12.2016)

	LOYER EN COURS ¹ (EN MILLIERS €)	QUOTE-PART DES LOYERS ² (EN %)	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE ³ 1 ^{ER} BREAK (EN ANNÉES)	TAUX DE RÉVERSION ⁴ (EN %)
Bruxelles CBD et assimilé	92 509	60,8%	7,51	-12,96%
Bruxelles décentralisé	5 753	3,8%	3,67	-5,15%
Bruxelles périphérie	9 556	6,3%	2,53	2,08%
Wallonie	9 732	6,4%	19,03	-12,46%
Flandre	29 590	19,4%	9,75	-5,71%
Luxembourg ville	5 095	3,3%	3,00	-2,53%
Immeubles disponibles à la location	152 234	100,0%	8,07	-9,50%

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

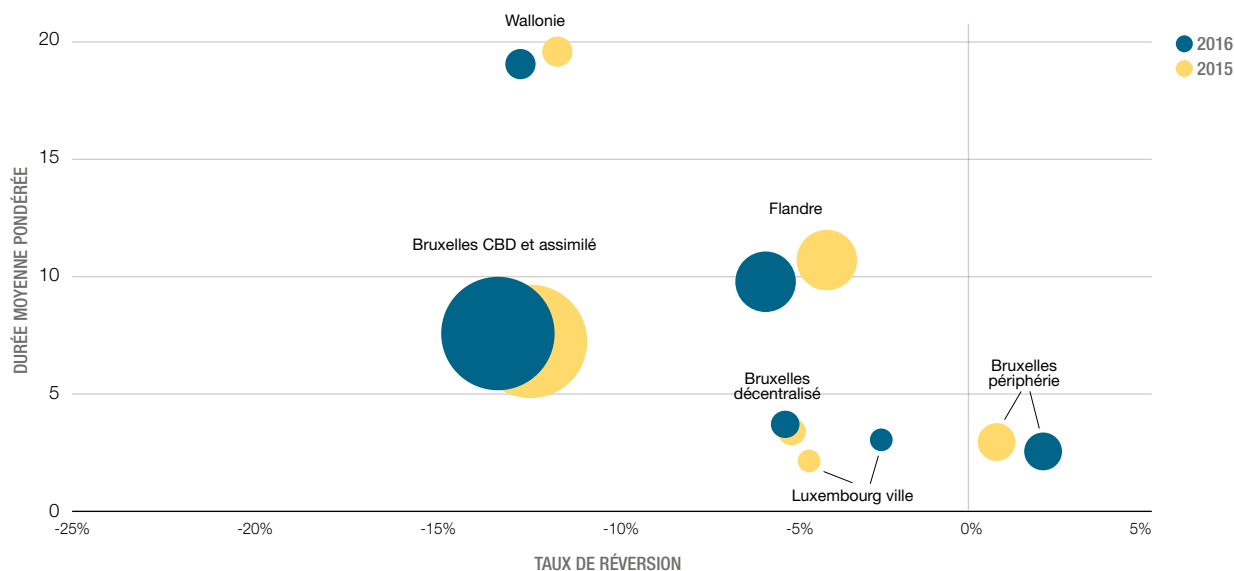
Le taux de réversion des immeubles disponibles à la location s'établit à -9,50% au 31 décembre 2016 à (par rapport à -8,41% au 31 décembre 2015). Cette réversion doit être mise en perspective par rapport à la durée moyenne pondérée

des baux de 8,07 ans. Il est à noter que, sans les immeubles Noord Building et WTC II, la réversion s'élèverait à -4,95%.

L'impact sur le loyer en cours au 31 décembre 2016 (soit 152,2 millions €) de la réversion négative potentielle (-9,50%) des baux échéants dans les trois prochaines années s'élèverait à 8,5 millions €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings présentées pour les trois prochains exercices ci-après (page 69) tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

TAUX DE RÉVERSION PAR RAPPORT À LA DURÉE DES BAUX ET À LA QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE



1. Le loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2016, tel que revu par les experts immobiliers.

2. La quote-part des loyers est calculée sur la base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2016.

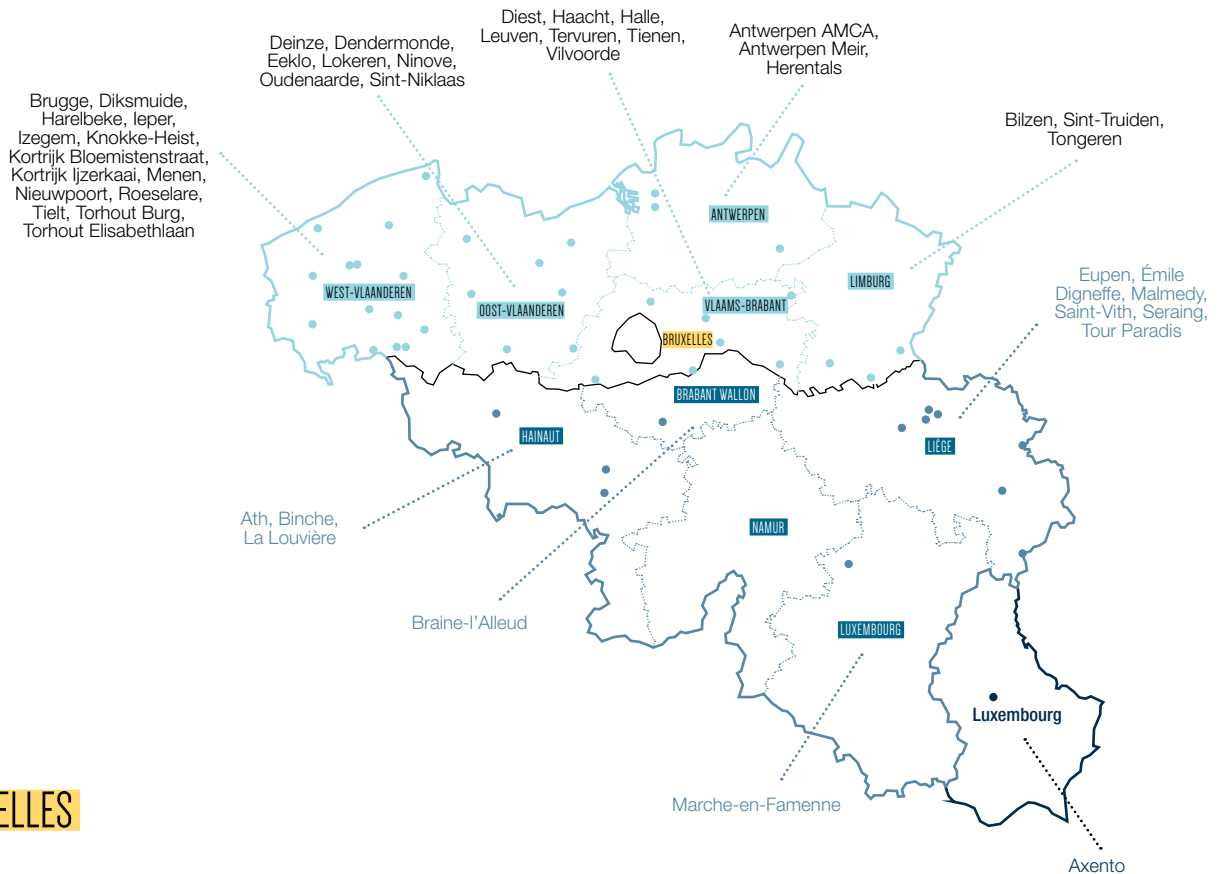
3. Durée moyenne pondérée des baux, soit la somme des (loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail) divisée par le loyer total annuel en cours du portefeuille.

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

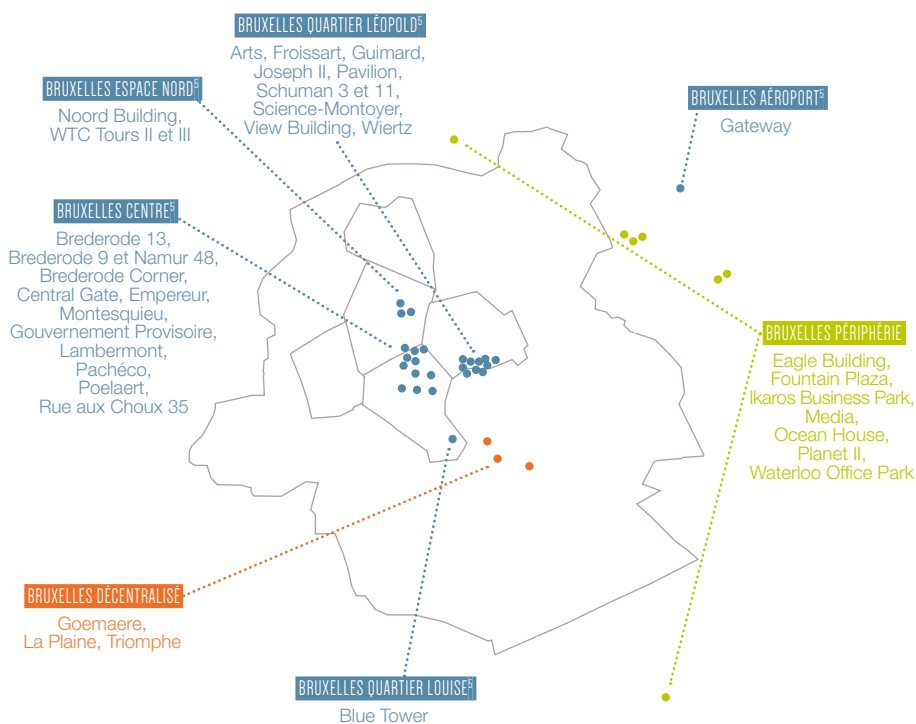
SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO

G4-6 G4-8

BELGIQUE & LUXEMBOURG



BRUXELLES



POUR EN SAVOIR PLUS, VOIR SUR
[WWW.BEFIMMO.BE/FR/
PORTEFEUILLE](http://WWW.BEFIMMO.BE/FR/PORTEFEUILLE)

5. Bruxelles CBD et assimilé.

IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO¹

G4-8 G4-9

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION ²	SURFACES LOCATIVES (EN M ²)	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ³ (EN %)
BRUXELLES CENTRE			
Brederode 9 - Rue de Brederode 9 à 1000 Bruxelles	2017	6 864	0,6%
Brederode 13 - Rue Brederode 13 et Rue Thérésienne à 1000 Bruxelles	2014	11 340	1,8%
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	1954/1958	6 500	1,4%
Central Gate - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	29 036	2,9%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	0,7%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,4%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,2%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	3,1%
Namur 48 - Rue de Namur 48 à 1000 Bruxelles	2017	1 517	0,0%
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 770	0,5%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,4%
Rue aux Choux - Rue aux Choux 35 à 1000 Bruxelles	1993	5 114	0,8%
		106 071	15,0%
BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD			
Arts - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005	16 793	2,8%
Froissart - Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	2010	3 107	0,5%
Joseph II - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	2,9%
Pavillon - Rue de la Loi 70-72-74 à 1000 Bruxelles	2005	18 091	2,9%
Schuman 3 - Rond-point Schuman 2-4a et Rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 275	0,7%
Schuman 11 - Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 255	0,8%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	0,8%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,4%
Wiertz - Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 108	2,3%
		87 704	15,2%
BRUXELLES QUARTIER LOUISE			
Blue Tower - Avenue Louise 326 à 1050 Bruxelles	1976	24 339	3,6%
		24 339	3,6%
BRUXELLES ESPACE NORD			
Noord Building - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	1989	36 811	4,5%
World Trade Center - Tour II - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1973	50 126	9,8%
World Trade Center - Tour III - Boulevard Simon Bolivar 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	8,1%
		163 747	22,4%
BRUXELLES AÉROPORT			
Gateway - Luchthaven nationaal 1/J à 1930 Zaventem	2017	34 493	4,6%
		34 493	4,6%
BRUXELLES DÉCENTRALISÉ			
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,6%
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 180	2,0%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	17 189	1,2%
		39 319	3,8%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE			
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 à 1831 Diegem	2000	7 382	0,5%
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 756	1,1%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2016 ⁸	45 902	2,4%
Media - Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	14 069	1,4%
Ocean house - Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 623	0,3%
Planet II - Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 277	0,5%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%
		101 989	6,3%

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 30 du présent Rapport. La répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale est publiée dans l'Annexe IV 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 2016.

4. Valeur locative estimée des immeubles dans leur état actuel telle que donnée par les experts immobiliers.

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

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

7. Ce montant comprend le gain sur charge.

8. Ikaros Business Park - Phase II (bâtiments 5A et 6A).

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) ⁴ (EN MILLIERS €)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE ⁵ (EN MILLIERS €)	LOYERS EN COURS ⁶ (EN MILLIERS €) (A)	LOYERS EN COURS + VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE SUR VIDE (EN MILLIERS €) (B)	TAUX D'OCCUPATION (EN %) (C) C = A/B
1 583	248	978	1 359	72,0%
2 699	2 755	2 782	2 782	100,0%
1 847	2 129	2 146	2 146	100,0%
5 560	4 447	4 476	5 279	84,8%
951	1 065	1 076	1 076	100,0%
586	636	646	646	100,0%
380	369	375	375	100,0%
4 552	4 724	4 730	4 730	100,0%
272	64	64	274	23,4%
662	750	763	763	100,0%
3 242	3 580	3 632	3 632	100,0%
1 147	1 172	1 189	1 189	100,0%
23 480	21 939	22 858	24 251	94,3%
4 200	4 235	4 304	4 304	100,0%
760	733	796	808	98,5%
3 120	4 345	4 345	4 345	100,0%
4 411	4 403	4 426	4 426	100,0%
1 457	538	1 125	1 340	83,9%
1 513	1 257	1 253	1 441	86,9%
1 310	1 233	1 254	1 254	100,0%
2 307	1 971	2 076	2 076	100,0%
3 132	3 468	3 505	3 505	100,0%
22 209	22 183	23 085	23 500	98,2%
5 754	4 631	5 488	6 328	86,7%
5 754	4 631	5 488	6 328	86,7%
6 979	6 896	6 898	6 898	100,0%
10 441 ⁷	15 062 ⁷	14 927 ⁷	15 428 ⁷	96,8%
11 543	12 114	12 310	12 310	100,0%
28 963	34 072	34 135	34 636	98,6%
6 775	286	6 944	6 944	100,0%
6 775	286	6 944	6 944	100,0%
1 169	1 006	971	1 107	87,7%
2 570	2 991	2 991	2 991	100,0%
3 122	631	1 791	3 116	57,5%
6 861	4 628	5 753	7 214	79,7%
993	835	726	949	76,5%
2 339	1 283	1 694	2 214	76,5%
5 237	3 242	3 581	5 232	68,4%
2 241	1 959	2 069	2 132	97,0%
584	447	508	514	98,9%
785	644	701	871	80,5%
323	276	277	330	84,0%
12 502	8 686	9 556	12 242	78,1%

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION ¹	SURFACES LOCATIVES (EN M ²)	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ² (EN %)
WALLONIE			
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,4%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,2%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,6%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 560	-
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	37 195	4,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,2%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,4%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,2%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%
		66 449	6,4%
FLANDRE			
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	4,9%
Antwerpen - Meir 48	19 ^{ème} siècle/1985	17 763	2,3%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676	0,1%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,3%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,6%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,3%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,2%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,3%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,2%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	0,7%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 686	0,2%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,3%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,4%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831	0,1%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979	0,3%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,1%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,3%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	0,1%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,3%
Ninove - Bevrjdingslaan 7	1981	2 809	0,1%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,3%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,5%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,6%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,3%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	0,9%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,3%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,6%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	0,8%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,1%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,6%
		233 983	19,4%
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG			
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	3,3%
		12 247	3,3%
Immeubles disponibles à la location		870 342	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	En préparation	2 480	-
Guimard - Rue Guimard 9 et Rue du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	En cours de rénovation	5 514	-
Kortrijk - Ijzerkaai 26	En préparation	1 963	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	En préparation	-	-
WTC IV - Boulevard Simon Bolivar 30 à 1000 Bruxelles	Permis mis en oeuvre, en fonction de la commercialisation	-	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		9 957	-
TOTAL - IMMEUBLES DE PLACEMENT		880 299	100,0%

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 2016.

3. Valeur locative estimée des immeubles dans leur état actuel telle que donnée pas les experts immobiliers.

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

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

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) ³ (EN MILLIERS €)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE ⁴ (EN MILLIERS €)	LOYERS EN COURS ⁵ (EN MILLIERS €) (A)	LOYERS EN COURS + VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE SUR VIDE (EN MILLIERS €) (B)	TAUX D'OCCUPATION (EN %) (C) C = A/B
513	582	592	592	100,0%
269	264	268	268	100,0%
288	297	302	302	100,0%
756	887	901	901	100,0%
204	0	-	204	0,0%
5 532	6 070	6 156	6 156	100,0%
312	342	347	347	100,0%
444	535	543	543	100,0%
319	374	381	381	100,0%
198	238	242	242	100,0%
8 835	9 589	9 732	9 936	97,9%
7 266	7 564	7 422	7 422	100,0%
3 343	3 465	3 508	3 508	100,0%
177	198	202	202	100,0%
207	207	210	210	100,0%
385	395	402	402	100,0%
914	911	926	926	100,0%
386	412	419	419	100,0%
288	296	300	300	100,0%
398	407	413	413	100,0%
285	291	295	295	100,0%
961	1 103	1 121	1 121	100,0%
175	248	252	252	100,0%
398	454	461	461	100,0%
602	641	651	651	100,0%
91	93	95	95	100,0%
451	439	446	446	100,0%
1 437	1 602	1 628	1 628	100,0%
2 228	1 967	2 032	2 110	96,3%
266	276	281	281	100,0%
270	100	96	324	29,7%
363	389	395	395	100,0%
232	96	96	278	34,5%
504	505	513	513	100,0%
791	802	815	815	100,0%
871	917	932	932	100,0%
445	449	456	456	100,0%
1 300	1 325	1 347	1 347	100,0%
460	512	520	520	100,0%
780	863	877	877	100,0%
1 098	1 174	1 193	1 193	100,0%
178	204	207	207	100,0%
140	160	163	163	100,0%
763	901	916	916	100,0%
28 453	29 366	29 590	30 078	98,4%
5 342	3 838	5 095	5 477	93,0%
5 342	3 838	5 095	5 477	93,0%
149 173	139 218	152 234	160 606	94,8%
-	235	-	-	-
-	-	-	-	-
-	35	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	270	-	-	-
149 173	139 488	152 234	160 606	93,7%

MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX¹

Les informations reprises ci-après proviennent du « Brussels Office Market View Q4 2016 » et du « Luxembourg Office View Point Q4 2016 » publiés par CBRE en janvier 2017 et d'autres publications provenant de CBRE sur les autres marchés de bureaux belges.

BRUXELLES

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER BRUXELLOIS DE BUREAUX	31.12.2016	31.12.2015
Marché de bureaux	12 750 906 m ²	12 732 747 m ²
Demande (take-up)	455 869 m ²	325 577 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	340 000 m ²	±260 000 m ²
Vacance locative	9,30%	10,10%
Valeurs locatives (prime rent)	285 €/m ²	285 €/m ²
Marché à l'investissement (bureaux)	1,5 milliard €	1,1 milliard €

MARCHÉ LOCATIF – PRISE EN OCCUPATION

La prise en occupation sur le marché immobilier bruxellois de bureaux s'élève à 455.869 m² au cours de l'exercice 2016, contre 325.577 m² au cours de l'exercice 2015.

2016 marquant dès lors la meilleure année en termes de demande depuis 2012.

Cette prise en occupation provient majoritairement du secteur privé (57% du volume), surtout grâce à quelques grandes transactions qui se sont concrétisées en fin d'année surtout dans des immeubles neufs ou des projets de niveau « Grade A² ».

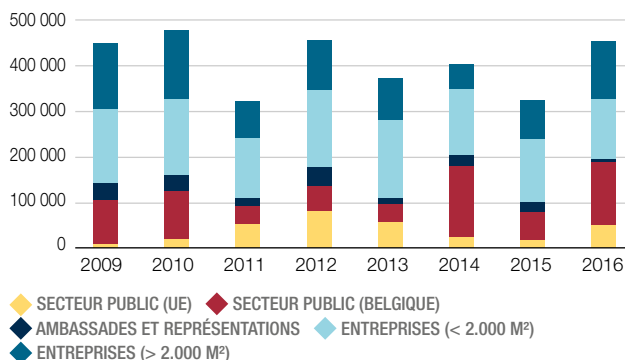
Parmi ces grandes transactions conclues avec le secteur privé au cours de l'exercice citons notamment :

- ◆ Allianz Belgium qui a acquis 26.600 m² en état de futur achèvement dans le projet Möbius situé dans l'espace Nord pour y installer son siège en 2020 ;
- ◆ DKV qui a loué 10.394 m² dans le Central Plaza au centre-ville ;
- ◆ Loyens & Loeff qui a pris 7.492 m² en occupation dans l'immeuble Porte de Tervueren au quartier Léopold ;
- ◆ Danone qui a pris 6.483 m² en occupation dans le projet Docks Bruxsel dans la zone décentralisée ;
- ◆ et Aliaxis qui a conclu un bail pour 4.216 m² dans l'immeuble Triomphe de Befimmo, situé également dans la zone décentralisée.

Le secteur public a également été actif sur le marché avec, entre autres, la police de Bruxelles qui a acquis le projet De Ligne (30.500 m²) au centre-ville pour y installer ses bureaux, la ville de Bruxelles qui prendra en occupation le Centre 58 (renommé Brucity - 33.400 m²) après son redéveloppement et la Régie des Bâtiments qui a loué, pour compte d'une admi-

nistration fédérale, 30.000 m² dans l'immeuble Pachéco 44 (appartenant à la banque Belfius dont l'actionnaire unique est l'État belge), également situé au centre-ville.

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



MARCHÉ DE DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice 2016, environ 130.000 m² de nouveaux bureaux ont été livrés sur le marché dont seulement 17.252 m² de projets spéculatifs, c'est-à-dire sans avoir obtenu de pré-engagement de la part d'un locataire. Les développeurs restent prudents et sélectifs, leurs projets sont en général situés dans les meilleurs quartiers du centre.

Le nombre global de projets spéculatifs reste plutôt faible, pour 2017 et 2018, respectivement 169.902 m² et 170.637 m² d'espaces de bureaux sont attendus sur le marché dont ±70.000 m² de projets spéculatifs par an. Ainsi, la livraison de projets « sur mesure », et donc pré-loué ou pré-vendus, est actuellement prépondérante sur le marché des nouveaux immeubles.

1. Source : CBRE - 31 décembre 2016.

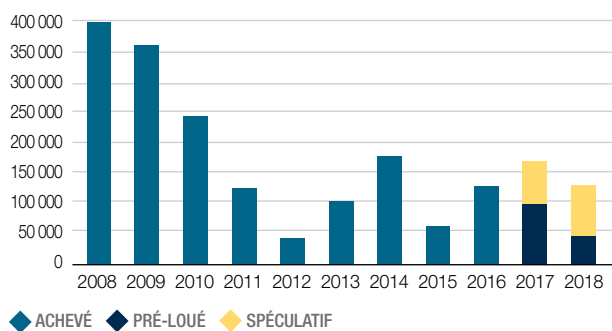
2. Grade A : âge de l'immeuble entre 0 et 5 ans.

BLUE TOWER
BRUXELLES QUARTIER LOUISE



Seulement 4,5% des bureaux vacants sur le marché sont du niveau « Grade A », alors qu'entre 2001 et 2010, ce pourcentage se situait entre 20% et 30% du stock vacant. On constate actuellement un réel manque de surfaces « Grade A » immédiatement disponibles dans la plupart des quartiers du marché bruxellois des bureaux et particulièrement dans le CBD.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)

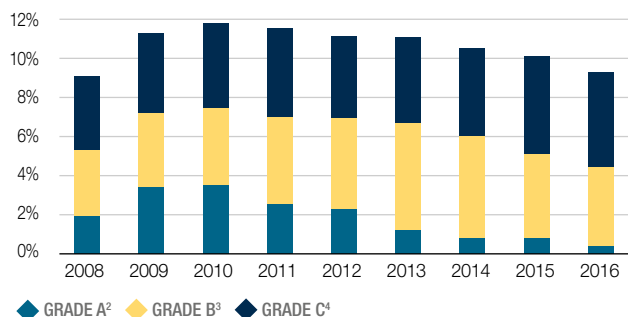


◆ ACHEVÉ ◆ PRÉ-LOUÉ ◆ SPÉCULATIF

VACANCE LOCATIVE

La tendance à une diminution du taux de vacance se poursuit, au 31 décembre 2016, la vacance locative s'élève à 9,30%, par rapport à 10,10% au 31 décembre 2015.

VACANCE LOCATIVE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLES (EN %)



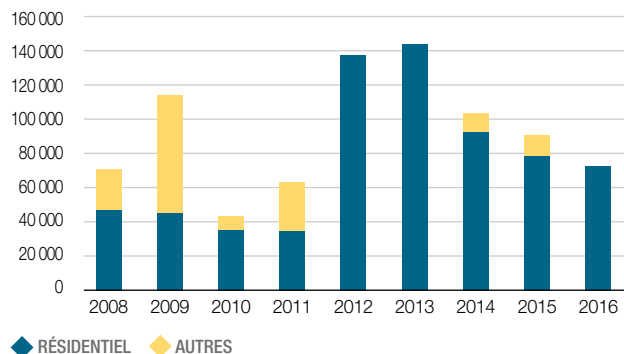
◆ GRADE A² ◆ GRADE B³ ◆ GRADE C⁴

Dans le « Central Business District » on constate un taux de vacance moyen de 4,97%. En particulier, on enregistre des taux de vacance de 3,68% dans l'espace Nord, de 4,39% dans le centre-ville et de 5,23% dans le quartier Léopold. Dans l'espace Nord, on peut néanmoins s'attendre à une augmentation du taux de vacance dans les prochaines années du fait d'importants baux qui viennent à leur échéance finale à partir de la fin de l'année 2017.

Par contre, les marchés décentralisés et de périphérie restent encore sous pression avec des taux de vacance de respectivement 11,74% et 23,03%.

La diminution générale de la vacance ces dernières années est due à la combinaison 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. En 2016, 73.300 m² de bureaux ont été reconvertis et de nouveaux projets de reconversion ont déjà été identifiés pour le premier trimestre de l'exercice 2017. Depuis 2007, 910.000 m² de bureaux ont été reconvertis en d'autres destinations.

RECONVERSION DE BUREAUX EN D'AUTRES AFFECTATIONS (EN M²)



◆ RÉSIDENTIEL ◆ AUTRES

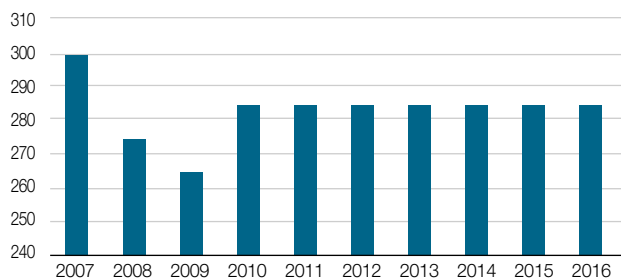
3. Grade B : âge de l'immeuble entre 5 et 10 ans.
4. Grade C : âge de l'immeuble > 10 ans.

VALEURS LOCATIVES

Le « prime rent » est resté stable au cours de l'exercice, se maintenant à 285 € par m²/an. Les loyers moyens pondérés se situent à un niveau de 169 € par m²/an. Dans le contexte économique actuel, les gratuités et concessions accordées aux locataires dans des immeubles existants restent stables, quoique relativement élevées, surtout dans les marchés décentralisés et de périphérie.

En général, les surfaces encore disponibles sur le marché sont de « Grade B » ou « C ». Vu le fait que le secteur privé reste actuellement focalisé sur la gestion des coûts immobiliers, on ne s'attend pas à une croissance immédiate des loyers ; par contre, cette situation pourrait changer dans le cas d'une reprise économique.

PRIME RENT À BRUXELLES (EN EURO/M²)



MARCHÉ À L'INVESTISSEMENT

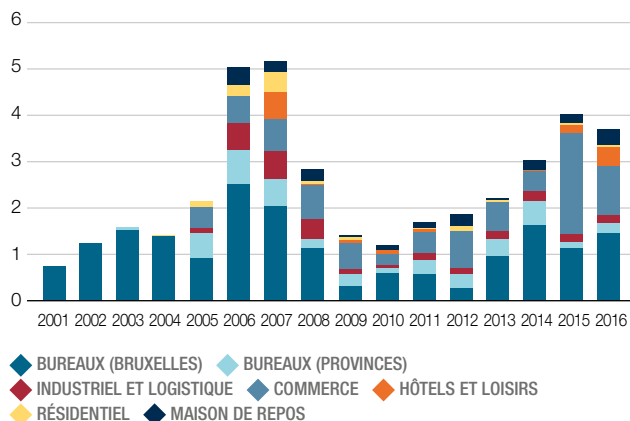
Au cours de l'exercice, 1,5 milliard € ont été investis en immeubles de bureaux à Bruxelles, contre 1,1 milliard € au cours de l'année 2015. Pour toute la Belgique, les investissements en immeubles de bureaux se sont élevés à 1,7 milliard €.

Notons entre autres :

- ◆ la vente de l'Ellipse Building (quartier Nord) par AG Real Estate pour un montant supérieur à 200 millions € ;
- ◆ l'acquisition de l'Astro Tower (quartier Léopold) par Patrizia Immobilien pour un montant de 167,5 millions € ;
- ◆ la vente de l'Entrepôt Royal (Tour & Taxis) à Leasinvest pour un montant de 108 millions € ;
- ◆ l'acquisition de l'immeuble Black Pearl (quartier Léopold) par Real IS pour un montant de 55 millions € ;
- ◆ Triuva qui a acquis le Nordic House (quartier Léopold) pour un montant de 25 millions € ;
- ◆ l'acquisition de l'immeuble Cortenbergh 71 par Rockspring pour un montant de 24,5 millions € ;
- ◆ l'acquisition du Neo (quartier Léopold) pour un montant de plus de 75 millions € par Swiss Life REIM ;
- ◆ l'acquisition du RAC/C De Ligne (centre-ville) pour un montant d'environ 59 millions € par Real IS.

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

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





MEIR
ANVERS

ANVERS

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER ANVERSOIS DE BUREAUX	31.12.2016	31.12.2015
Marché de bureaux	2,1 millions m ²	2 millions m ²
Demande (take-up)	110 600 m ²	88 225 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	44 000 m ²	24 000 m ²
Vacance locative	12,1%	11,7%
Valeurs locatives (prime rent)	150 €/m ²	145 €/m ²
Marché à l'investissement (bureaux)	97 millions €	65 millions €

LIÈGE

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER LIÉGEOIS DE BUREAUX	31.12.2016	31.12.2015
Marché de bureaux	480 000 m ²	460 000 m ²
Demande (take-up)	25 800 m ²	7 824 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	55 000 m ²	33 300 m ²
Vacance locative	2,0%	1,4%
Valeurs locatives (prime rent)	140 €/m ²	135 €/m ²
Marché à l'investissement (bureaux)	18 millions €	23 millions €

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

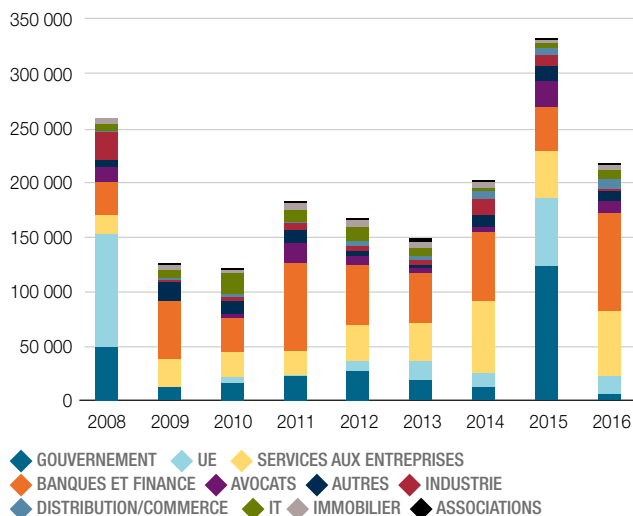
CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS DE BUREAUX	31.12.2016	31.12.2015
Marché de bureaux	4 000 000 m ²	3 920 000 m ²
Demande (take-up)	219 000 m ²	336 627 m ²
Développement pour les 2 années suivantes	390 000 m ²	433 000 m ²
Vacance locative	5,7%	5,5%
Valeurs locatives (prime rent)	46 €/m ² /mois	46 €/m ² /mois
Marché à l'investissement (bureaux)	1,1 milliard €	0,8 milliard €

MARCHÉ LOCATIF

La prise en occupation sur le marché des bureaux au Luxembourg a atteint un niveau de 219.000 m² lors de l'exercice 2016 contre 336.600 m² en 2015. L'exercice 2015 étant impacté par une transaction exceptionnelle avec l'Université de Luxembourg (105.000 m²).

Cette année, la demande provient majoritairement du secteur privé avec principalement les secteurs « Banking and finance » et des « Business services » qui ont été actifs sur le marché.

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



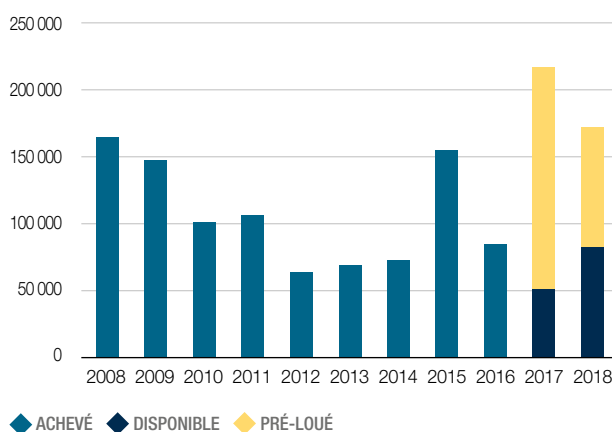
Parmi les grandes transactions conclues avec le secteur privé au cours de l'exercice citons notamment :

- ◆ la prise en occupation de 22.000 m² par RTL au Kirchberg ;
- ◆ BDO qui a loué 10.600 m² dans l'immeuble AIR dans le quartier Gasperich ;
- ◆ la prise en occupation de 3.060 m² par KPMG dans l'immeuble Axento de Befimmo situé au Kirchberg ; et
- ◆ Bionext qui a loué 1.139 m² dans l'immeuble Edelneck.

MARCHÉ DE DÉVELOPPEMENT

En 2016, que 85.000 m² de bureaux ont été livrés sur le marché. En général, le nombre de projets spéculatifs livrés sur le marché reste maîtrisé. En 2017, 54.000 m² de projets spéculatifs sont attendus sur le marché en complément des 163.000 m² pré-loués. Pour 2018 un pipeline de développement de 173.000 m² est identifié dont 83.000 m² à risque.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)



AXENTO
GRAND-DUCHÉ DE
LUXEMBOURG



VACANCE LOCATIVE

Le taux de vacance s'élève en moyenne à 5,7% sur le marché au Luxembourg contre 5,5% au 31 décembre 2015.

Le taux de vacance varie de quartier en quartier mais en centre-ville la vacance reste faible : au CBD le taux se situe à 2,6% (contre 2,9% fin 2015), au Kirchberg la vacance s'élève à 4,6% (contre 3,7% fin 2015) et dans le quartier de la Gare la vacance atteint 6,6% (contre 4,7% fin 2015). Dans les autres quartiers les niveaux de vacance se situent entre 1,3% et 16,7%.

VACANCE LOCATIVE (EN %)



VALEURS LOCATIVES

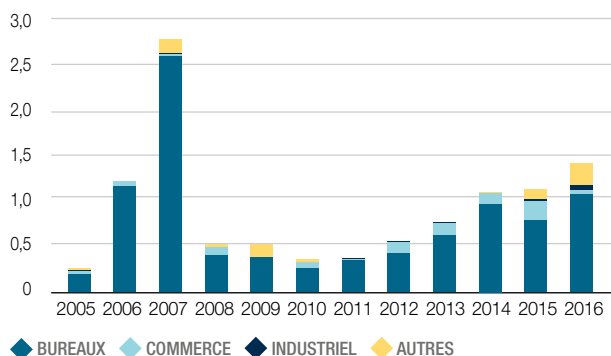
Dans cette situation de marché le prime rent s'élève à 46 €/m²/mois en CBD et à 35 €/m²/mois dans le quartier du Kirchberg, stable par rapport à 2015. Dans le quartier de la Gare les loyers étaient en hausse et s'élèvent à 37 €/m²/mois contre 35 €/m²/mois en 2015.

MARCHÉ À L'INVESTISSEMENT LUXEMBOURGEOIS

Au cours de l'exercice, près de 1,1 milliard € ont été investi en immeubles de bureaux contre 800 millions € en 2015.

Les rendements rencontrés pour des baux « classiques » (3/6/9) se situent aux alentours de 5%. Des rendements plus bas ont été constatés pour des immeubles de bureaux loués à plus long terme.

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 2016.

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 2016 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo loués principalement à long ou potentiellement long terme tandis que les services d'évaluation de CBRE Valuations Services ont été mandatés pour l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo le plus souvent loués selon un bail classique 3/6/9. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

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

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

OPINION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2016 s'élève à

2.575.438.000 €
(DEUX MILLIARDS CINQ CENT SEPTANTE-CINQ MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS) ;

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par CBRE Valuations Services.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2016 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

2.511.657.870 €
(DEUX MILLIARDS CINQ CENT ONZE MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT SEPTANTE EUROS) ;

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par CBRE Valuations Services.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 6,07% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,40% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,79%. Le taux d'occupation sur le portefeuille total d'immeubles de placement s'établit à 93,72%.

A ce jour, la moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de ±9,50% à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille des immeubles disponibles à la location.

Le patrimoine est réparti comme suit :

BUREAUX	JUSTE VALEUR (EN MILLIONS €)	(EN %)
Immeubles disponibles à la location	2 445,3	97,4%
Bruxelles CBD et assimilé ¹	1 423,0	56,7%
Bruxelles décentralisé	88,4	3,5%
Bruxelles périphérie	147,0	5,9%
Wallonie	194,2	7,7%
Flandre	493,4	19,6%
Luxembourg ville	99,3	4,0%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	66,3	2,6%
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Total	2 511,7	100,0%

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

Bruxelles, le 1^{er} février 2017.



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

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

FULL SERVICE

65%

**CHERCHENT DES ENDROITS
RICHES EN COMMODITÉS POUR
ATTIRER LES TALENTS**

65% des sociétés cherchent des endroits riches en commodités pour attirer les talents. L'attraction et la rétention des employés est la principale raison d'être des stratégies de l'environnement du travail; celles-ci visent de plus en plus à offrir une expérience de travail de qualité aux employés, les préférences en matière de mode de travail et la satisfaction des employés étant primordiales¹.

SERVICES

**DES SERVICES
SONT OFFERTS
AUX LOCATAIRES**

Des services sont mis à disposition des locataires dans 11 immeubles des 20 immeubles en multi-location dans le portefeuille de Befimmo. Il s'agit d'équiper ses immeubles de façon optimale (salles de réunions partagées, restaurant, catering, crèche, fitness, etc.) et d'offrir un service personnalisé et complet (property management, space planning & project management, support environnemental, facility management) afin de faciliter le quotidien de ses locataires.

RAPPORT FINANCIER

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions émises ¹	25 579 214	23 021 293
Nombre d'actions non détenues par le groupe	25 579 214	23 021 293
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	23 692 223	22 198 549
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 401,35	1 265,29
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,78	54,96
EPRA NAV (en € par action)	55,49	54,91
EPRA NNNNAV (en € par action)	54,30	54,30
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ² (en %)	-0,29%	1,16%
Résultat net (en € par action)	3,82	4,41
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,89
Coût moyen (annualisé) de financement ³ (en %)	2,26%	2,66%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	3,66 ⁴	3,99
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	44,65%	48,37%
Loan-to-value ⁵ (en %)	42,33%	45,66%
Return sur fonds propres ⁶ (en € par action)	3,69	4,43
Return sur fonds propres ⁶ (en %)	6,79%	8,29%

1. L'augmentation du nombre d'actions émises est expliquée par les 2.557.921 nouvelles actions créées suite à l'augmentation de capital.

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

3. Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe II de ce Rapport.

4. En tenant compte de la prolongation de deux lignes bancaires début 2017, la durée moyenne pondérée de la dette est de 4,51 années.

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

6. Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel, et le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe II de ce Rapport.

STRUCTURE FINANCIÈRE

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

FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

AUGMENTATION DE CAPITAL DE 127 MILLIONS €

En septembre 2016, Befimmo a clôturé avec succès une augmentation de capital pour un montant brut de 127 millions €.

AUTRES FINANCEMENTS

Dans le cadre de son programme global de financement, Befimmo a, au cours de l'année 2016, réalisé plusieurs opérations :

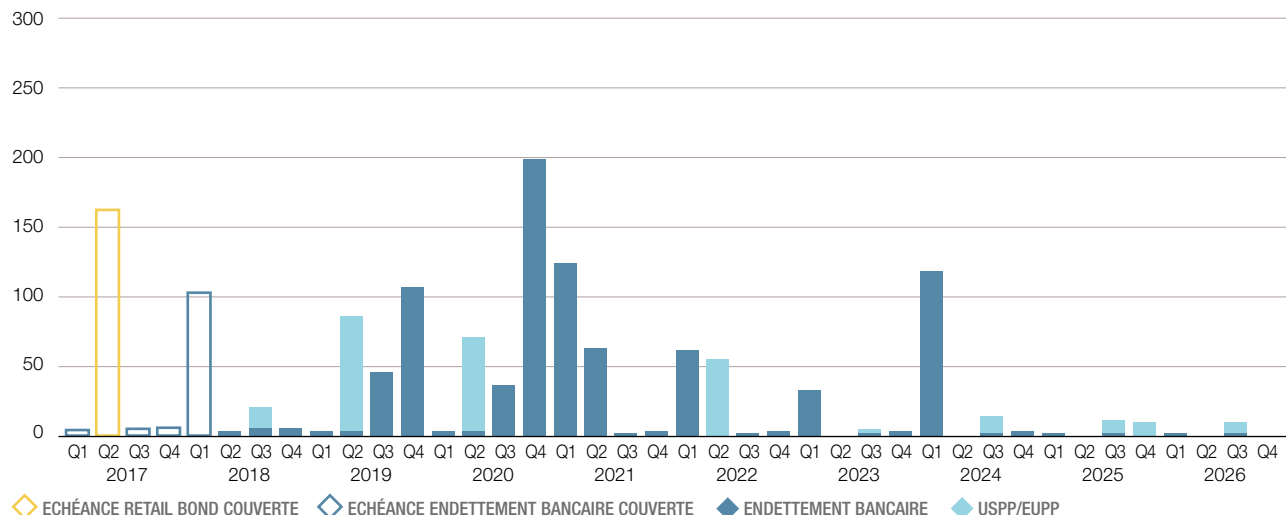
- ◆ renégociation et prolongation d'une ligne bancaire portant sur un montant de 100 millions € sur 5 ans ;
- ◆ signature de deux lignes de financement bancaire pour 50 millions € sur 5 ans et 40 millions € sur 3 ans ; et
- ◆ réalisation d'un placement privé de dette pour un montant de 7,25 millions € sur 10 ans.

Début 2017, Befimmo a également réalisé les opérations suivantes :

- ◆ renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 135 millions € sur des durées de 4 à 7 ans ;
- ◆ renégociation et prolongation d'une ligne bancaire pour un montant total de 90 millions € sur une durée de 7 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre de 2018.

ÉCHÉANCES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS PAR TRIMESTRE (AU 16 FÉVRIER 2017) (EN MILLIONS €)



◆ ECHÉANCE RETAIL BOND COUVERTE ◆ ECHÉANCE ENDETTEMENT BANCAIRE COUVERTE ◆ ENDETTEMENT BANCAIRE ◆ USPP/EUPP

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

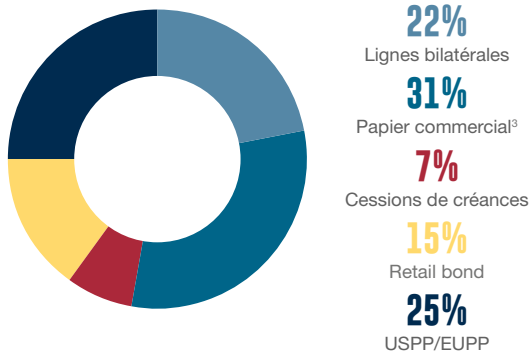
2. Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2016, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- ◆ des financements confirmés pour un montant total de 1.333,9 millions € (dont 68,2% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.063,4 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- ◆ un ratio d'endettement de 44,65%¹ ;
- ◆ un ratio LTV de 42,33%² ;
- ◆ une durée moyenne pondérée de la dette de 3,66 années (et de 4,51 années en tenant compte de la prolongation de deux lignes bancaires début 2017) ;
- ◆ des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 72,1% du total de la dette ;
- ◆ un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,26% sur l'année, se comparant à 2,66% pour l'exercice 2015.

RÉPARTITION DE L'ENDETTEMENT



L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 26 mai 2016, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2016, pour des émissions à court terme à concurrence de 325 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 66,25 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT ET DE CHANGE

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR⁴, ainsi que (ii) du risque de cours de change sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention de Cross Currency Swaps.

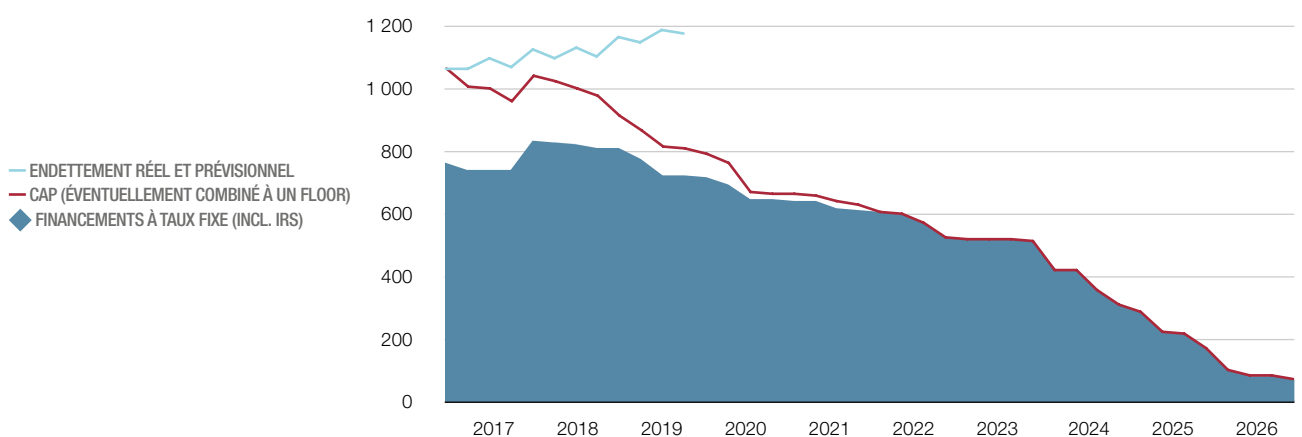
L'ensemble des instruments en place porte la Société à un ratio de couverture de 99,3%⁵ au 31 décembre 2016. Le ratio de couverture reste supérieur à 80% jusqu'au quatrième trimestre de 2018 inclus et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2020 inclus.

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 deux IRS couvrant les périodes (i) de novembre 2016 à octobre 2025 (25 millions €) et (ii) de juin 2017 à novembre 2026 (25 millions €) ;
- ◆ la prolongation d'un IRS existant dont l'échéance initiale était prévue fin 2017 de 8 années complémentaires pour un notionnel de 30 millions €.

Début 2017, Befimmo a restructuré deux IRS portant sur un notionnel initial total de 35 millions €, en déplaçant leur maturité à début 2027 et en portant leur notionnel total à 50 millions €.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE COUVERTURE ET DES FINANCEMENTS À TAUX FIXES EXISTANTS (AU 31 DÉCEMBRE 2016) (EN MILLIONS €)



MOYENNE ANNUELLE		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAP	Notionnel (en millions €)	264	190	94	47	20	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	51	50	22	20	20	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	750	827	761	679	631	578	521	379	225	85
	Taux moyen ⁶ (en %)	1,05%	0,97%	0,99%	1,03%	1,01%	0,95%	0,86%	0,86%	0,86%	0,91%

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

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

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

6. Taux fixe moyen hors marge de crédit.

RÉSULTATS FINANCIERS G4-EC1

VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DÉCEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.401,3 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 54,78 € par action, par rapport à 54,96 € par action au 31 décembre 2015.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

	(EN € PAR ACTION)	(EN MILLIONS €)	NOMBRE D' ACTIONS NON DÉTENUES PAR LE GROUPE
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2015	54,96	1 265,3	23 021 293
Solde de dividende de l'exercice 2015		-19,8	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		-0,2	
Augmentation de capital		127,3	
Frais d'augmentation de capital		-3,0	
Acompte sur dividende de l'exercice 2016		-58,7	
Résultat net au 31 décembre 2016		90,4	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2016	54,78	1 401,3	25 579 214

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS SYNTHÉTIQUE¹

(EN MILLIERS €)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat locatif net	137 037	139 510
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	<i>136 442</i>	<i>137 963</i>
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	<i>595</i>	<i>1 547</i>
Charges immobilières nettes ²	-14 257	-12 808
Résultat d'exploitation des immeubles	122 780	126 702
Frais généraux	-10 447	-9 930
Autres revenus et charges d'exploitation ²	-596	-1 675
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	111 738	115 098
Marge opérationnelle²	81,5%	82,5%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 154	967
Résultat immobilier net²	112 892	116 064
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ²	-22 131	-27 637
Impôts	-2 364	-1 459
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers²	88 397	86 968
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 121	10 984
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19 112	-25
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	2 009	10 959
Résultat net	90 406	97 927
EPRA earnings	87 243	86 282
Résultat net (en € par action)	3,82	4,41
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,89

1. À partir du 31 décembre 2016 Befimmo ne publie plus l'indicateur « Résultat net courant » dans le reporting de ses résultats et se focalise dorénavant sur les indicateurs clés « EPRA earnings » et « Résultat net ».

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

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE DE LA SOCIÉTÉ

Le périmètre de la Société, au niveau du portefeuille immobilier, a été modifié durant l'exercice 2016 suite aux événements suivants :

- ◆ les cessions des immeubles Chênée et Jean Dubrucq à Bruxelles ;
- ◆ l'intégration dans le portefeuille, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de l'immeuble Gateway.

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par l'émission de 2.557.921 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en septembre 2016.

ANALYSE DU RÉSULTAT NET

Le **résultat locatif net « Like-for-Like² »** est stable (-0,37%) par rapport à l'année passée. L'impact lié au départ et à l'arrivée de locataires, ainsi que l'impact de l'indexation se compensent globalement.

Le **résultat locatif net** est cependant en baisse de 2,5 millions €. Cette baisse s'explique principalement par :

- ◆ le fait qu'aucune indemnité de départ anticipé n'a été enregistrée en 2016 (contre +0,9 million € au cours de l'exercice 2015) ;
- ◆ l'immeuble Guimard, qui fait l'objet d'une rénovation lourde, alors qu'il générerait encore un loyer de 0,84 million € durant l'exercice 2015 ;
- ◆ d'un effet unique lié à la prise en cours du bail de 27,5 ans dans la nouvelle Tour Paradis alors que le bail de l'ancien immeuble, entretemps démoli, était encore en cours jusqu'au 31 mars 2015 (-1,04 million €) ;
- ◆ les cessions des immeubles Chênée et Jean Dubrucq en 2016 et Stassart et Izegem en 2015 (-0,3 million €).

En outre, la réorganisation du chantier de l'immeuble Gateway suite aux attentats qui ont eu lieu à l'aéroport de Bruxelles en mars 2016 a entraîné un retard de trois mois de la prise en cours du bail conclu avec Deloitte.

Les **charges immobilières nettes** passent de -12,8 millions € à -14,3 millions € (soit +1,4 million € ou +11,3% par rapport à l'exercice 2015). Cette évolution est principalement liée d'une part à l'impact unique de la perception, lors de l'exercice 2015, des indemnités de départ anticipatif et, d'autre part, à l'augmentation des frais commerciaux résultant du nombre de baux signés au cours de l'exercice 2016.

Le **résultat d'exploitation des immeubles** qui en résulte s'élève à 122,8 millions € en 2016 contre 126,7 millions € en 2015.

L'évolution de l'**EPRA Like-for-Like Net Rental Growth** en 2016 est de -0,29%.

Les **frais généraux** sont en légère hausse et passent de 9,93 millions € en 2015 à 10,45 millions € en 2016. Cette hausse s'explique principalement par des frais liés aux systèmes d'information.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** s'établissent à -0,6 million € en 2016 contre -1,7 million € en 2015. Cette variation est principalement liée à l'impact du retraitement, conformément aux normes IFRS, des concessions et gratifications locatives octroyées intégrées dans les revenus (+1 million €).

Une **plus-value globale** de 1,2 million € a été réalisée lors de la cession de deux immeubles (Chênée et Jean Dubrucq).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissement) s'élève à +21,1 millions €, soit une hausse de +0,85%.

Le **résultat financier réalisé** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) passe de -27,6 millions € sur l'exercice 2015 à -22,1 millions € sur l'exercice 2016. L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 1.072,4 millions € en 2016 contre 1.087,4 millions € pour 2015. La forte baisse des charges financières s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt moyens de marché (hors marge), le remboursement d'un « retail bond » de 110 millions € arrivé à terme en décembre 2015, et par la restructuration de certains produits de couverture réalisée en 2015. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2016 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,30%). Le coût moyen (annualisé) de financement s'établit à 2,26% contre 2,66% un an auparavant.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** s'établit à -19,1 millions € contre un montant proche de 0 sur l'exercice 2015. La juste valeur des actifs et passifs financiers est en baisse malgré la récente tension sur les taux d'intérêts long terme.

La hausse des **impôts** (+62%) s'explique par l'enregistrement d'une provision pour risques fiscaux divers couvrant trois exercices (1,2 million €).

Le **résultat net** qui résulte de l'ensemble des éléments repris ci-dessus s'élève à 90,4 millions € au 31 décembre 2016 par rapport à 97,9 millions € au 31 décembre 2015.

L'**EPRA earnings** s'élève à 87,2 millions € et est en hausse de 1,1% par rapport à l'exercice précédent.

L'**EPRA earnings par action** s'établit à 3,68 € au 31 décembre 2016 contre 3,89 € fin décembre 2015. Il est à noter que le nombre moyen d'actions est en hausse de 1.493.674 par rapport à l'année 2015, suite à l'émission de nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital de septembre 2016 et du dividende optionnel de décembre 2015.

ANALYSE DU BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

(EN MILLIONS €)	31.12.2016	31.12.2015
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 511,7	2 388,3
Autres actifs	101,4	111,9
Total actifs	2 613,1	2 500,2
Capitaux propres	1 401,3	1 265,3
Dettes financières	1 098,0	1 123,9
non courant	538,7	659,4
courant ¹	559,2	464,5
Autres dettes	113,7	111,0
Total capitaux propres & passifs	2 613,1	2 500,2
LTV	42,33%	45,66%

COMMENTAIRE SUR LE BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

Au 31 décembre 2016, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 96% d'immeubles de placement à leur juste valeur sur base d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40. La valeur de ce portefeuille est en augmentation de 123,4 millions € par rapport à l'année passée suite aux investissements de l'exercice, à savoir l'entrée en portefeuille de l'immeuble Gateway au fur et à mesure de son développement (74,3 millions € sur l'exercice 2016), aux travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille (31,5 millions €), aux cessions d'immeubles devenus non-stratégiques et aux variations de la juste valeur des immeubles (21,1 millions €). Les autres actifs sont principalement constitués d'un goodwill constaté lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 (14,5 millions €), d'instruments de couverture (41,4 millions €), de créances commerciales (20,0 millions €) et de créances fiscales (11,6 millions €).

Les sources de financement sont constituées, à hauteur de 54%, de fonds propres. Les dettes financières non courantes

correspondent pour 242 millions € à des dettes bancaires, 111 millions € à un ensemble de placements privés européens et pour l'équivalent de 183 millions € (à sa juste valeur) à un placement privé réalisé aux États-Unis d'Amérique (USPP).

Les dettes financières courantes sont constituées pour 325 millions € de billets de trésorerie à court terme, pour 162 millions € à une obligation retail arrivant à échéance en avril 2017, et pour 72 millions € de divers financements bancaires arrivant à échéance dans le courant de l'exercice 2017. La Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an pour assurer le back-up des billets de trésorerie émis à court terme.

Les autres dettes sont principalement constituées d'instruments de couvertures (25 millions €), de dettes commerciales et autres dettes courantes (fournisseurs pour 15 millions €, précompte mobilier sur l'acompte de dividende pour 11 millions €) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 25 millions €).

Le ratio LTV s'élevait à 42,33% au 31 décembre 2016, par rapport à 45,66% au 31 décembre 2015.

AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 90.425.516,81 €.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2015 de 115.775.835,78 € et du résultat net de l'exercice, le résultat à affecter s'élève à 206.201.352,59 €.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 25.579.214 actions, en augmentation de 11,11% par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation du nombre d'actions émises résulte de la création de 2.557.921 actions le 27 septembre 2016 dans le cadre de l'augmentation de capital.

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 2016, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, les affectations aux réserves réglementaires ;

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

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 58.704.297,15 €, soit 1,8615 € net par action² existante avant l'augmentation de capital du 27 septembre 2016 (2,55 € brut par action, calculé pro rata temporis à partir du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 26 septembre 2016), décrété le 26 octobre 2016, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 23.021.292,60 €, soit 0,63 € net³ par action (0,90 € brut par action), payable par détachement du coupon n°33 ;

3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant 115.763.597,56 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2016 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 26 octobre 2016 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.

RÉSULTAT À AFFECTER, PROPOSITION D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN €)

A. Résultat net	90 425 516,81
B. Transfert aux/des réserves (±)	-8 699 927,06
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	-27 598 928,87
- Exercice comptable	-21 280 762,70
- Exercices antérieurs	-
- Réalisation de biens immobiliers	-6 318 166,17
II. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	439 310,82
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 appliquée (±)	18 447 452,78
- Exercice comptable	18 447 452,78
- Exercices antérieurs	-
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	12 238,22
C. Rémunération du capital	-81 725 589,75
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en décembre 2016	-58 704 297,15
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017) ⁴	-23 021 292,60
D. Rémunération du capital autre que C	-

TABLEAU EXPLICATIF DU RÉSULTAT STATUTAIRE DE L'EXERCICE 2016⁵ (EN €)

Résultat à reporter au 31 décembre 2014	125 632 877,20
Impact du résultat réalisé sur la vente des actions propres en direct	2 264 208,84
Résultat de l'exercice 2015	97 895 183,36
Résultat à affecter au 31 décembre 2015	225 792 269,40
Acompte sur le dividende de l'exercice 2015	-57 338 145,20
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-32 879 976,44
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2015	-19 798 311,98
Résultat à reporter au 31 décembre 2015	115 775 835,78
Résultat de l'exercice 2016	90 425 516,81
Résultat à affecter au 31 décembre 2016	206 201 352,59
Acompte sur le dividende de l'exercice 2016	-58 704 297,15
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-8 712 165,28
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2016 ⁴	-23 021 292,60
Résultat à reporter au 31 décembre 2016	115 763 597,56

2. Tenant compte du précompte mobilier de 27%.

3. Tenant compte du précompte mobilier de 30%.

4. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

5. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires pages 190 et 191 des états financiers.

EPRA BEST PRACTICES¹



LA PLAINE
BRUXELLES
DÉCENTRALISÉ

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 de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS - DÉFINITION ET UTILITÉ

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE - APERÇU DES CHIFFRES CLÉS

INDICATEURS EPRA		31.12.2016	31.12.2015
(1) EPRA earnings	en milliers € en €/action	87 243 3,68	86 282 3,89
(2) EPRA NAV	en milliers € en €/action	1 419 287 55,49	1 264 109 54,91
(3) EPRA NNAV	en milliers € en €/action	1 388 912 54,30	1 250 007 54,30
(4) (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	en %	5,65%	5,78%
(ii) EPRA Topped-up NIY	en %	5,81%	5,91%
(5) EPRA Vacancy rate	en %	5,71%	6,35%
(6) EPRA Cost ratio	Charges sur vides incluses Charges sur vides exclues	18,45% ⁶ 15,51% ⁶	16,62% 12,88%
(7) EPRA Like-for-Like	en %	-0,29%	1,16%

2. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions sont écrites en anglais ; la version en français est une traduction non officielle. En cas de contradiction, la version anglaise prévaudra.

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

4. Pour Befimmo, le revenu locatif brut annualisé équivaut au loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

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

6. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 53 du Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.

TABLEAU 1 - EPRA EARNINGS

(EN MILLIERS €)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat net IFRS	90 406	97 927
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-3 163	-11 645
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-21 121	-10 984
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1 154	-967
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	138
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	19 112	167
EPRA earnings	87 243	86 282
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,89

TABLEAUX 2 ET 3 - EPRA NAV & NNAV

(EN MILLIERS €)	31.12.2016	31.12.2015
Valeur intrinsèque	1 401 349	1 265 295
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,78	54,96
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	184	173
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	17 753	-1 359
EPRA NAV	1 419 287	1 264 109
EPRA NAV (en € par action)	55,49	54,91
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-17 753	1 359
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	-12 621	-15 461
EPRA NNAV	1 388 912	1 250 007
EPRA NNAV (en € par action)	54,30	54,30

POELAERT
BRUXELLES CENTRE



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

(EN MILLIERS €)	31.12.2016	31.12.2015
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 511 658	2 388 290
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-66 327	-157 386
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-484
Immeubles disponibles à la location	2 445 330	2 230 420
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	61 997	56 422
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 507 327	2 286 842
Revenus locatifs bruts annualisés	148 028	138 692
À exclure :		
Charges immobilières ¹	-6 402	-6 464
Revenus locatifs nets annualisés (A)	141 626	132 228
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1 764	1 593
Loyer futur relatif aux contrats signés	2 410	1 292
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	145 801	135 113
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,65%	5,78%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,81%	5,91%

TABLEAU 5 - EPRA VACANCY RATE

(EN MILLIERS €)	31.12.2016	31.12.2015
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	8 372	8 805
Valeur locative estimée (VLE) (B)	146 673	138 743
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	5,71%	6,35%

TABLEAU 6 - EPRA COST RATIO

(EN MILLIERS €)	31.12.2016	31.12.2015
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-25 419	-23 280
III. (+/-) Charges relatives à la location	-715	-553
Charges immobilières nettes	-14 257	-12 808
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-596	-1 675
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	595	1 547
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	138
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-25 419	-23 280
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	4 049	5 235
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-21 370	-18 045
I. (+) Revenus locatifs	137 752	140 063
Revenu locatif brut (C)	137 752	140 063
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	18,45%²	16,62%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	15,51%²	12,88%

1. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

2. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 53 du Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.

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

SECTEUR (EN MILLIERS €)	31.12.2016				
	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT ¹
Bruxelles CBD et assimilé	77 672	285			-214
Bruxelles décentralisé	3 333		80		
Bruxelles périphérie	7 112				
Wallonie	9 112		-3		234
Flandre	28 312				16
Luxembourg ville	3 452				
Total	128 993	285	77	-	36
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS					
Revenus locatifs relatifs aux :					
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)					
- Une indemnité de résiliation anticipée d'un bail en 2015					
Autres charges immobilières					
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS					

TABLEAU 8 - INVESTMENT PROPERTY RENTAL DATA

SECTEUR	REVENUS LOCATIFS BRUTS (EN MILLIERS €)	REVENUS LOCATIFS NETS (EN MILLIERS €)
	Bruxelles CBD et assimilé	79 986
Bruxelles décentralisé	5 039	3 333
Bruxelles périphérie	8 639	7 112
Wallonie	9 527	9 112
Flandre	29 320	28 312
Luxembourg ville	4 099	3 452
Total des immeubles disponibles à la location	136 609	129 275
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS		
Revenus locatifs relatifs aux :		
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)		
- Immeubles détenus en vue de la vente		
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location		
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois		
Autres charges immobilières		
Total	137 037⁵	122 780⁶

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

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

3. Y inclut le revenu locatifs net de l'ancien immeuble Paradis à Liège (437 milliers €), détruite au cours de l'année 2016.

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

5. 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.

6. 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.

TABLEAU 9 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALUATION DATA

SECTEUR	JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2016	JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2015	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2016	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN MILLIERS €) 31.12.2015
Bruxelles CBD et assimilé	1 423 043	1 226 002	7 078	1 641
Bruxelles décentralisé	88 398	91 849	- 3 703	- 5 865
Bruxelles périphérie	147 015	144 703	- 3 156	- 4 191
Wallonie	194 245	187 882	6 221	8 404
Flandre	493 367	493 163	919	9 692
Luxembourg ville	99 262	86 820	12 659	2 229
Total des immeubles disponibles à la location	2 445 330	2 230 420	20 017	11 910
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	66 327	157 386	1 152	- 779
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	2 511 658	2 387 806	21 169	11 131

TABLEAU 10 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2016 (EN ANNÉES)	ÉCHÉANCE FINALE			
		LOYER EN COURS ¹ DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE (EN MILLIERS €)			
		ÉCHÉANCE FINALE	EN 2017	EN 2018	EN 2019-2021
Bruxelles CBD et assimilé	7,90	3 510	22 374	12 937	53 362
Bruxelles décentralisé	4,36	412	-	3 290	2 051
Bruxelles périphérie	5,69	283	54	3 469	5 728
Wallonie	19,03	-	-	544	9 188
Flandre	9,80	616	8	5 484	23 482
Luxembourg ville	6,67	-	495	230	4 364
Total des immeubles disponibles à la location	8,67	4 822	22 931	25 954	98 174

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2016 (EN ANNÉES)	PROCHAINE ÉCHÉANCE			
		LOYER EN COURS ¹ DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE (EN MILLIERS €)			
		1 ^{ÈRE} ÉCHÉANCE	EN 2017	EN 2018	EN 2019-2021
Bruxelles CBD et assimilé	7,51	11 619	17 060	15 500	48 003
Bruxelles décentralisé	3,67	577	102	3 286	1 788
Bruxelles périphérie	2,53	2 514	1 763	4 414	844
Wallonie	19,03	-	-	544	9 188
Flandre	9,75	862	8	5 392	23 327
Luxembourg ville	3,00	230	495	3 817	547
Total des immeubles disponibles à la location	8,07	15 803	19 429	32 953	83 697

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

	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN %) 31.12.2016	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR (EN %) 31.12.2015	EPRA NET INITIAL YIELD (EN %) 31.12.2016	EPRA NET INITIAL YIELD (EN %) 31.12.2015	TAUX DE RÉVERSION (EN %) 31.12.2016	TAUX DE RÉVERSION (EN %) 31.12.2015	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE (EN ANNÉES) 31.12.2016	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE (EN ANNÉES) 31.12.2015
	0,50	0,13	6,12	6,39	-12,96	-11,94	7,51	7,25
	-3,89	-6,00	3,22	2,74	-5,15	-5,06	3,67	3,40
	-2,10	-2,81	5,09	5,13	2,08	1,17	2,53	2,71
	3,29	4,62	4,68	4,61	-12,46	-11,43	19,03	19,57
	0,19	2,00	5,64	5,55	-5,71	-3,89	9,75	10,68
	14,62	2,66	3,83	5,40	-2,53	-4,50	3,00	2,09
	0,82	0,53	5,65	5,78	-9,50	-8,41	8,07	8,60
	1,20	-0,49						
	0,85	0,47						

ÉCHÉANCE FINALE

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

	EN 2017	EN 2018	EN 2019-2021	À PD 2022
	3 065	14 893	11 332	51 965
	363	-	2 854	2 183
	175	44	3 395	6 109
	-	-	486	8 144
	449	-	5 292	22 223
	-	419	229	4 311
	4 052	15 357	23 588	94 936

PROCHAINE ÉCHÉANCE

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

	EN 2017	EN 2018	EN 2019-2021	À PD 2022
	11 228	9 480	13 928	46 620
	590	94	2 850	1 866
	2 469	1 878	4 468	908
	-	-	486	8 144
	673	-	5 216	22 074
	229	419	3 789	521
	15 190	11 871	30 738	80 134

AMCA
ANVERSTABLEAU 11 - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION¹

	COÛT ACTUEL (EN MILLIERS €)	COÛT FUTUR ESTIMÉ (EN MILLIERS €)	INTÉRÊTS INTER- CALAIRES À CAPITALISER (EN MILLIERS €)	COÛT TOTAL ESTIMÉ (HORS FONCIER) (EN MILLIERS €)	DATE DE FINALISATION PRÉVUE	SURFACES LOCATIVES (EN M ²)	% LOUÉ
Guimard	4 134	8 676	56	12 866	Troisième trimestre 2017	5.500 m ²	-
WTC IV	16 670	²	-	²	En fonction de la com- mercialisation	53.500 m ²	À construire
Total							
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS							
<i>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</i>	37 679						
<i>Différence entre la juste valeur au 31 décembre 2016 et [la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux]</i>	7 844						
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la loca- tion dans le bilan consolidé IFRS	66 327						

1. Ce tableau reprend les projets qui sont reclassés dans la rubrique « Immeubles en construction ou en développement pour compte propres, destinés à être disponibles à la location » et pour lesquels des dépenses ont déjà été faites.

2. Montant en fonction de la commercialisation.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE

BEOBANK PREMIER GRAND OCCUPANT DU QUATUOR

Le 7 mars 2017, Befimmo a annoncé la signature d'un accord³ avec la banque Beobank portant sur la prise en occupation d'une tour d'environ 22.000 m² du projet Quatuor⁴ (60.000 m²). L'accord prévoit la mise à disposition du bâtiment pour une durée ferme de 15 ans à partir de sa livraison courant 2020. Dans ce cadre, le bail actuel de Beobank dans l'immeuble La Plaine sera prolongé jusqu'à cette date.

Cette belle transaction confirme l'attractivité de l'espace Nord et la qualité des projets de Befimmo. Dans le cadre des services⁵ que Befimmo propose à ses clients, elle accompagnera Beobank dans le suivi et la réalisation des travaux de première installation.

Un tiers du projet Quatuor est ainsi pré-loué plus de 3,5 ans avant sa livraison.

Le Quatuor ouvre la voie au renouveau de l'espace Nord de Bruxelles, illustré par l'arrivée de grands occupants « corporate », qui se sont engagés pour des prises en occupation dans les années 2020.

BLUE TOWER
BRUXELLES
QUARTIER LOUISE



BEFIMMO CRISTALLISE DE LA VALEUR EN OCTROYANT UNE EMPHYTÉOSE DE 99 ANS SUR LE COMPLEXE BREDERODE

Le 13 mars 2017, Befimmo a annoncé la signature d'un compromis⁶ portant sur l'octroi à CBRE Global Investors (pour le compte d'un de ses clients SMA⁷) d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode⁸, pour un montant de 122 millions €, correspondant à un rendement de 3,69%.

Cette opération générera une plus-value réalisée nette de l'ordre de 0,8 € par action et une diminution du ratio LTV de -3,3% (en termes absolus). Les perspectives d'EPRA earnings, publiées à la page 69 du présent Rapport, tiennent compte de l'opération et ont, par conséquent, été revues sur ce point par rapport aux perspectives publiées le 16 février 2017 dans le communiqué de presse sur les résultats annuels.

Sur base des chiffres au 31 décembre 2016, la durée moyenne pondérée des contrats d'occupation du portefeuille de Befimmo, tenant compte de l'opération, s'élèverait à 7,93 années (par rapport à 8,07 années) et le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location s'élèverait à 95,02% (par rapport à 94,79%).

Tel qu'annoncé, cette opération s'inscrit dans un objectif de cristallisation ponctuelle de valeur par Befimmo, dans un marché immobilier de bureaux bruxellois où la recherche de rendements, dans un environnement de taux d'intérêts bas, crée des opportunités pour des immeubles de qualité, bien localisés et occupés à long terme.

3. Sous condition suspensive de l'obtention du permis.

4. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 26 du présent Rapport.

5. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page

www.befimmo.be/fr/espace-locataires du site de Befimmo.

6. La passation de l'acte notarié est prévue avant fin mars 2017.

7. « Separate Managed Accounts ».

8. Il s'agit des immeubles Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) et Namur 48 (1.517 m²). Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 36 et 37 du présent Rapport.

PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE



WIERTZ
BRUXELLES QUARTIER
LÉOPOLD

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

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

PERSPECTIVES D'EPRA EARNINGS

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 30%¹ du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre², ainsi que des cessions d'immeubles (devenus non-stratégiques) qui sont envisagées en 2017 (pour environ 3,96 millions € sur base de la juste valeur au 31 décembre 2016 des immeubles concernés,

représentant un loyer en cours annuel de 0,2 million € au 31 décembre 2016). Elles ne tiennent donc pas compte de nouvelles acquisitions ou d'éventuels nouveaux investissements, à l'exception toutefois des projets prévus. Par conséquent, aucune hypothèse de croissance n'est reprise dans les projections. Ces perspectives tiennent compte de l'octroi de l'emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode³ et ont, par conséquent, été revues sur ce point par rapport aux perspectives publiées le 16 février 2017 dans le communiqué de presse sur les résultats annuels 2016.

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

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

3. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 65 du présent Rapport.

HYPOTHÈSES

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

	RÉALISÉ	HYPOTHÈSES		
	2016	2017	2018	2019
Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	2,09%	1,81%	1,50%	1,60%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,30%	-0,33%	-0,25%	0,09%
Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,91%	1,87%	1,50%	1,60%
Taux de perception des loyers ⁴	91,43%	93,81%	90,10%	85,79%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,26%	2,29%	2,29%	2,34%
Nombre total d'actions en fin d'exercice	25 579 214	25 853 277	26 120 725	26 390 939

- ◆ Les taux d'indexation appliqués sur les loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan à 5 ans publié en juin 2016 et mise à jour des perspectives à court terme en décembre 2016).
- ◆ Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par deux institutions financières belges importantes et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2017.
- ◆ Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2016) ou budgété (2017 et suivantes) sur le revenu potentiel.
- ◆ Le coût moyen (annualisé) de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'achat d'instruments de couvertures.

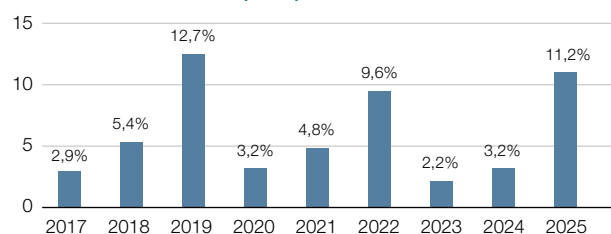
HYPOTHÈSES IMMOBILIÈRES

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

Échéances des baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1^{ère} échéance possible) sur les contrats en cours au 31 décembre 2016. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2016. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année⁵.

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

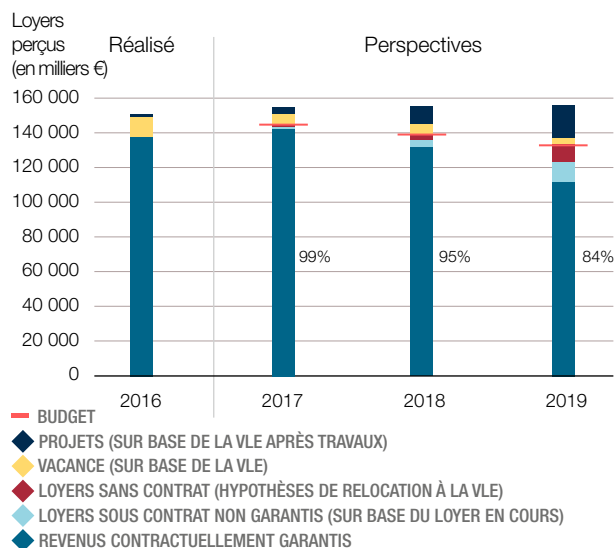


Revenus contractuellement sécurisés

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

À titre d'exemple, pour l'exercice 2017 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 99%. Pour cette même année, 1% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation.

REVENUS CONTRACTUELLEMENT SÉCURISÉS



Charges immobilières

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

- ◆ les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m²). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister ;
- ◆ lors de chaque relocation, des commissions d'agences sont prévues, dont le niveau est fonction du loyer annuel et

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

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

de la difficulté attendue à trouver un locataire (par exemple le niveau des honoraires est plus élevé en périphérie). Ces commissions d'agences sont généralement déterminées sur base d'un pourcentage du loyer annuel ;

- ◆ quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état. Les budgets des travaux de remise en état des surfaces libérées, pris en charge, sont établis sur base d'un montant forfaitaire au m². Il en résulte une

charge de 0,9 million €, 0,1 million € et 0,1 million € pour les exercices 2017 à 2019 respectivement (contre 0,7 million € pris en charges en 2016) ;

- ◆ quand un locataire quitte une surface, une indemnité, due par ce dernier et composée d'une estimation des dégâts locatifs et d'un mois d'indisponibilité à la location est prise en compte.

TRAVAUX PLANIFIÉS ET ESTIMÉS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

	SURFACES LOCATIVES	LOCALISATION	TYPE	PERSPECTIVES (EN MILLIONS €)		
				2017	2018	2019
Ikaros Business Park ¹	10 500 m ² ¹	Bruxelles, périphérie	Rénovation	6,1	4,1	0,6
Guimard	5 500 m ²	Bruxelles CBD, Léopold	Rénovation	8,6		
Brederode Corner	6 500 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Rénovation	4,0	7,8	1,5
Eupen - Rathausplatz 2 à 10	7 200 m ²	Wallonie	Rénovation et construction	5,4	5,6	3,0
Paradis Express	21 000 m ²	Wallonie, Liège	Construction	2,3	12,1	24,7
Quatuor	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	2,9	22,2	44,0
WTC II	49 400 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Redéveloppement	7,4	8,2	13,7
WTC IV	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	2,6	2,6	4,7
Investissements énergétiques et autres				15,7	2,4	2,3
Total				54,8	65,0	94,5

HYPOTHÈSES FINANCIÈRES

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

- ◆ utilisation du programme de papier commercial à concurrence d'environ 350 millions € en 2017 et 2018, et 300 millions € en 2019, par référence à l'encours de 393,75 millions € et de 325,00 millions € au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016, respectivement ;
- ◆ réserve de financement de l'ordre de 100 millions € (ou plus) permettant d'assurer la liquidité stricte sur une période de 12 mois ;
- ◆ refinancement des lignes bilatérales à leur échéance par un financement bancaire à taux variable avec une marge (incluant les commissions d'utilisation, le cas échéant) et une commission de non utilisation conformes aux conditions actuellement requises par les banques. Le notionnel de cette ligne évolue en tenant compte des échéances des lignes bilatérales, mais également en fonction de l'évolution du niveau d'endettement prévisionnel afin de maintenir la réserve de financement et la liquidité définie ci-avant ;
- ◆ mise en place de nouveaux instruments sur le marché de la dette privée ou publique (émission d'obligations ou placements privés) afin d'avoir une désintermédiation de la dette de l'ordre de 40%. Ces instruments sont supposés conclus pour une durée de 10 ans, avec une marge aux conditions

actuelles de marché (pour des obligations corporate de rating équivalent), augmentée d'un taux fixe (correspondant au taux forward IRS 10 ans défini sur base de la courbe des taux d'intérêt de fin janvier 2017) ;

- ◆ les frais annexes aux financements sont estimés sur base des hypothèses de financement énumérées ci-dessus et des conditions obtenues sur les derniers financements réalisés. Ces frais sont lissés sur la durée du financement ;
- ◆ afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a acquis des instruments financiers (CAP, FLOOR et IRS) qui, au regard de la norme IAS 39 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas qualifiés comme instruments de couverture² ;
- ◆ les perspectives se fondent sur l'hypothèse que le rating de la Société est maintenu à un niveau BBB stable sur les exercices futurs ;
- ◆ l'estimation du nombre moyen d'actions sur les exercices futurs est basée sur le nombre moyen réel sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2016 et s'appuie sur l'hypothèse qu'un dividende optionnel sur l'acompte de dividende est proposé pour les exercices 2017 à 2019.

1. Phases I, III, IV.

2. Veuillez consulter les états financiers (en page 175) pour de plus amples informations.

TABLEAU PRÉVISIONNEL D'EPRA EARNINGS³

(EN MILLIERS €)	RÉALISÉ	PERSPECTIVES		
	2016	2017	2018	2019
Revenus locatifs	137 752	144 978	139 463	133 430
Charges relatives à la location	-715	-806	-771	-779
Résultat locatif net	137 037	144 172	138 692	132 651
Charges immobilières nettes	-14 257	-12 705	-7 950	-11 143
Résultat d'exploitation des immeubles	122 780	131 468	130 741	121 509
Frais généraux de la Société	-10 447	-12 611	-12 577	-12 667
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment) ⁴	-596	-2 730	-2 080	30
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	111 738	116 126	116 084	108 871
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) ⁴	-22 131	-21 543	-21 343	-22 056
Impôts	-2 364	-1 598	-1 599	-1 599
EPRA earnings	87 243	92 985	93 142	85 216
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,63	3,60	3,26
Nombre moyen d'actions	23 692 223	25 591 195	25 864 969	26 132 537

? Glossaire

DESCRIPTION DES RUBRIQUES DU TABLEAU PRÉVISIONNEL D'EPRA EARNINGS

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

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

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

La hausse des revenus en 2017 est principalement due à l'impact en année pleine de la prise en cours du bail de l'immeuble Gateway. Les baisses de revenus constatées en 2018 et en 2019 s'expliquent principalement par la fin du bail dans

l'immeuble Noord Building fin décembre 2017 et la fin du bail dans la Tour II du WTC fin décembre 2018, qui sont en partie compensées par de nouvelles locations.

La baisse importante des charges immobilières nettes budgétées, dans les perspectives de l'année 2018, est principalement liée à des éléments non récurrents. Les charges immobilières nettes budgétées pour l'exercice 2019 sont à nouveau plus en ligne avec les niveaux constatés ces dernières années.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

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

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

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

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

3. Ces perspectives tiennent compte de l'octroi de l'emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode. Elles ont donc été mises-à-jour par rapport à celles publiées dans le communiqué de presse du 16 février 2017 (www.befimmo.be).

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

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé :

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

Le résultat financier est également impacté par l'activation des intérêts intercalaires calculés sur base du taux moyen de financement de la Société sur l'exercice concerné (ceux-ci sont activés à partir du début du projet jusqu'à la date de réception provisoire).

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT NET

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

Cependant, à titre d'information, il peut être estimé, sur base des données au 31 décembre 2016, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 25,1 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de 0,98 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,43% sur le ratio LTV¹.

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IAS 39). Sur base de leur juste valeur au 31 décembre 2016, 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 2016, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -24,37 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +23,58 millions €.

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

ENDETTEMENT ET LTV

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

Enfin, l'endettement nominal prévisionnel net s'établit à 1.012,4 millions € à fin 2017, 1.059,0 millions € à fin 2018 et 1.150,1 millions € à fin 2019.

PRÉVISION DE DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2017

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2017 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,63 € par action.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 €² par action pour l'exercice 2017. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2017 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2018. Sur base

du cours de bourse de 53,36 € et sur base de la valeur intrinsèque de 54,78 € au 31 décembre 2016, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,47% sur cours de bourse et de 6,30% sur valeur intrinsèque.

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

Disclaimer

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

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

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

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE

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

Le 20 mars 2017

Chères Mesdames
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 août 2011, modifié en novembre 2016 dans le rapport Best Practices Recommendations de l'European Public Real Estate Association) de Befimmo SA (« la Société ») et ses filiales (ensemble « le Groupe »), pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2017, le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 (« La Prévision »). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans la section 'Perspectives et prévision de dividende' (pages 66 à 70) du Rapport Financier Annuel 2016 du Groupe (le « Rapport Annuel 2016 »), daté du 24 mars 2017. Nous ne faisons pas rapport sur les sections 'Autres éléments du résultat net', 'Endettement et LTV' et 'Prévision de dividende de l'exercice 2017' tels que repris en page 70 dudit Rapport Annuel. Ce rapport est exigé par l'Annexe I point 13.2 du Règlement CE n° 809/2004 (« le Règlement sur les Prospectus ») et est seulement établi pour satisfaire à ces dispositions et ne peut être utilisé à d'autres fins.

RESPONSABILITÉS

Il est de la responsabilité des administrateurs de la Société (les « Administrateurs ») de préparer la Prévision d'EPRA Earnings, conformément au Règlement sur les Prospectus.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion sur l'établissement correct de la Prévision et de vous faire rapport sur cette opinion, comme requis par le Règlement sur les Prospectus.

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

BASE DE PRÉPARATION DE LA PRÉVISION

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées dans la section 'Perspectives et prévision de dividende' du Rapport Annuel 2016. Elle est basée sur les prévisions pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2017, le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe.

BASE DE NOTRE OPINION

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 « The Examination of Prospective Financial Information », tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Nos travaux ont compris l'évaluation de la base de l'information financière historique sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe. Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision soit la responsabilité exclusive des Administrateurs, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiquaient qu'une certaine hypothèse comme assumée par les Administrateurs et qui, à notre opinion, soit indispensable pour la bonne compréhension de la Prévision, n'était pas révélée ou qu'une certaine hypothèse importante des Administrateurs nous paraît irréaliste.

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

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

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

OPINION

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

DÉCLARATION

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

Cordialement

Le Commissaire

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

BEFIMMO EN BOURSE



IKAROS
BRUXELLES
PERIPHERIE

ACTION BEFIMMO

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions émises	25 579 214	23 021 293
Nombre d'actions non détenues par le groupe	25 579 214	23 021 293
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	23 692 223	22 198 549
Cours le plus haut (en €)	61,20	69,70
Cours le plus bas (en €)	48,60	53,59
Cours de clôture (en €)	53,36	55,00
Nombre d'actions traitées ¹	16 916 343	20 379 355
Volume moyen journalier ¹	65 822	79 607
Vélocité du flottant ¹	87%	116%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	94%	89%
Dividende brut ² (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut ³	6,47%	6,27%
Return sur cours ⁴	3,88%	-2,92%

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

2. Soumis à un précompte mobilier de 27% jusqu'en décembre 2016 et de 30% à partir de janvier 2017.

3. Dividende brut divisé par le cours de clôture.

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

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Dans un contexte de marchés financiers volatils, l'action Befimmo a connu des fluctuations relativement importantes au cours de l'exercice 2016.

Elle a clôturé le 31 décembre 2016 à 53,36 € contre 55,00 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2016, et de la participation à l'augmentation de capital, elle a offert un return sur cours de 3,88% sur un an. Sur 21 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 7,31%⁵.

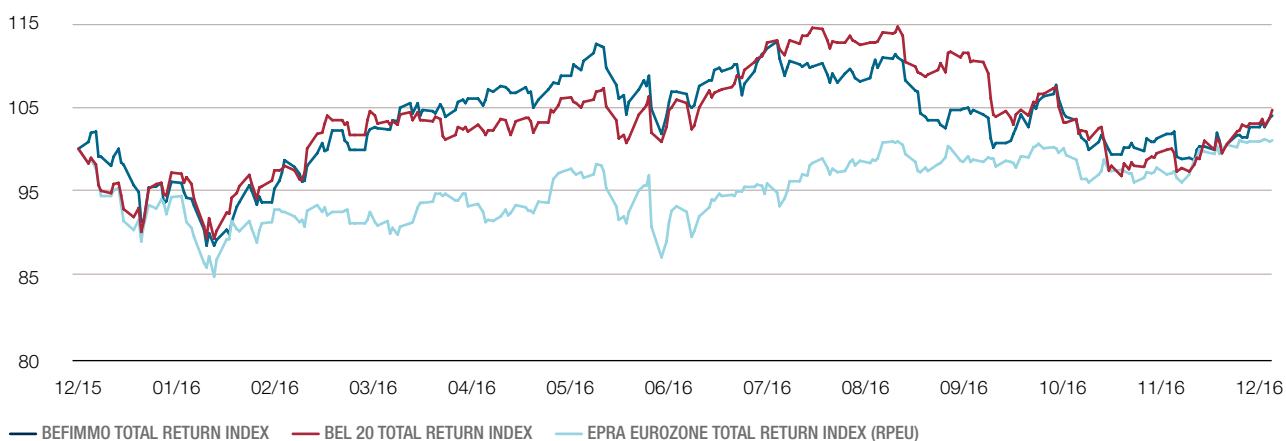
Il est à noter que le nombre total d'actions émises de Befimmo est passé de 23.021.293 à 25.579.214 au cours de l'exercice, soit une augmentation de 11,11%, suite à la création, en

septembre 2016, de 2.557.921 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital.

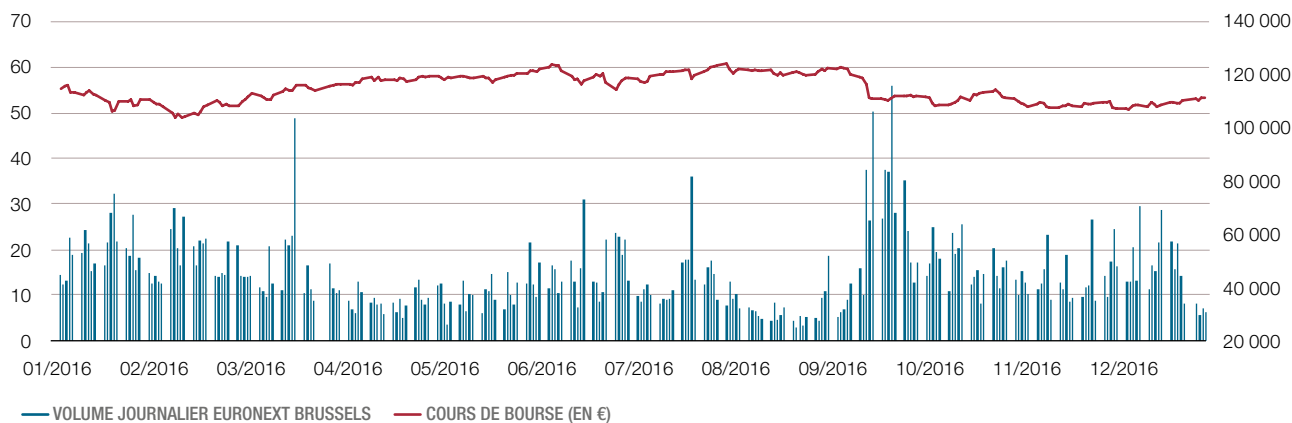
Au 31 décembre 2016, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -2,60%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1.364.906.859 €.

Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 65.822 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 87,10% sur l'année.

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

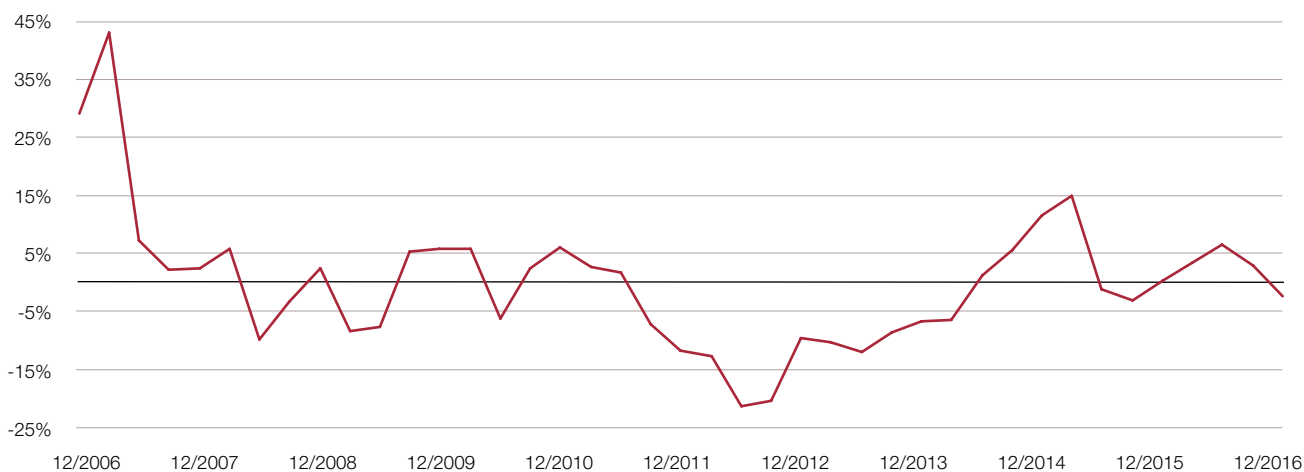


COURS DE BOURSE ET VOLUMES (01.01.2016 AU 31.12.2016)



5. 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



Sur une période de 10 ans l'action Befimmo a coté en moyenne avec une décote de -0,14% par rapport à la valeur intrinsèque.

DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2016

DISTRIBUTION DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Comme annoncé en octobre 2016, Befimmo a procédé au versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2016 à partir du 21 décembre 2016.

Cet acompte sur dividende s'élevait à 2,55 € brut par action existante avant l'augmentation de capital du 27 septembre 2016 (soit 1,8615 € net par action) et a été payé en espèces sur présentation du coupon n° 32.

SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2016

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 25 avril 2017 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2016, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,90 € brut¹ par action.

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

1. Soumis à un précompte mobilier de 30%.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

Pour toute information complémentaire, veuillez consulter l'Annexe III du Rapport à la page 212.

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

ACTIONNARIAT

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

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

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE 2017

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2016	le vendredi 24 mars 2017
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016	le mardi 25 avril 2017
Mise en paiement du solde ² du dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°33	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 3 mai 2017
- Date d'arrêt (Record date)	le jeudi 4 mai 2017
- Mise en paiement	à partir du vendredi 5 mai 2017
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2017	le jeudi 11 mai 2017 ³
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2017	le mercredi 19 juillet 2017 ³
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2017	le jeudi 26 octobre 2017 ³
Mise en paiement de l'acompte ⁴ sur dividende de l'exercice 2017 sur présentation du coupon n°34	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mardi 19 décembre 2017
- Date d'arrêt (Record date)	le mercredi 20 décembre 2017
- Mise en paiement	à partir du jeudi 21 décembre 2017
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2017	le jeudi 8 février 2018 ³
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2017	le vendredi 23 mars 2018
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2017	le mardi 24 avril 2018
Mise en paiement du solde ² du dividende de l'exercice 2017 sur présentation du coupon n°35	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 2 mai 2018
- Date d'arrêt (Record date)	le jeudi 3 mai 2018
- Mise en paiement	à partir du vendredi 4 mai 2018

2. Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.

3. Publication après clôture de la bourse.

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

TOUR PARADIS
LIÈGE

SUSTAINABILITY

2°C

LIMITATION DE LA HAUSSE
DE LA TEMPÉRATURE MOYENNE
MONDIALE DÉCIDIÉE
PAR LA COP21

La signature « historique » de l'Accord sur le climat (COP21) par 175 États à Paris a ouvert la voie pour la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C.

-65%

D'ÉMISSIONS DE CO₂e
DEPUIS 2008

Befimmo intègre les principes de Responsabilité Sociétale au cœur de sa stratégie et les traduit dans ses activités quotidiennes. Depuis 2008, Befimmo a diminué de 65% les émissions de CO₂e dans son portefeuille. En 2017, elle étudiera la possibilité de suivre une démarche reconnue permettant de se fixer des objectifs long terme, jusqu'à 2030, de réduction d'émissions de gaz à effet de serre (conformément aux recommandations scientifiques du GIEC), fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

TABLE DES MATIÈRES

77	BENOÎT DE BLIECK, CEO, SUR LE POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
78	INTRODUCTION
79	LES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE 2016
81	LES PERSPECTIVES
82	PARTIES PRENANTES ET MATRICE DE MATÉRIALITÉ
83	ORGANISATION INTERNE
84	L'ENVIRONNEMENT
99	L'ÉQUIPE
105	LES LOCATAIRES
109	LA GOUVERNANCE
114	INFORMATIONS GÉNÉRALES
114	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES
115	RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE



POUR EN SAVOIR PLUS, VOIR SUR
WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE

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

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

- ◆ **Responsable dans notre stratégie** | Nous souhaitons être une référence et nous avons l'ambition de nous différencier en innovant et en intégrant la Responsabilité Sociétale dans notre stratégie globale afin de créer de la valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes.
- ◆ **Responsable envers nos parties prenantes** | Nous 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 ces attentes et les enjeux auxquels nous sommes régulièrement confrontés. Befimmo se veut être un propriétaire responsable, en gérant de manière proactive son portefeuille pour répondre au mieux aux attentes de ses locataires en anticipant les évolutions du mode de travail.
- ◆ **Responsable au-delà de nos activités propres** | Nous souhaitons aller au-delà de nos activités propres en sensibilisant et en inspirant autant que nous pouvons l'ensemble de nos parties prenantes pour atteindre nos objectifs sociétaux qualitatifs et quantitatifs.

- ◆ **Responsable envers notre équipe** | Nous mettons tout en œuvre pour être un employeur responsable, attentif au bien-être de son équipe, en respectant et développant les trois valeurs fondamentales de la Société : Professionnalisme, Engagement, Esprit d'équipe.
- ◆ **Responsable dans notre communication** | Nous agissons en toute transparence dans une optique à long terme, en portant une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières. »



BENOÎT DE BLIECK
CEO

INTRODUCTION

G4-1 G4-14 G4-18 G4-19 G4-20 G4-21 G4-23 G4-35 G4-DMA

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 et rédigé une politique en matière de Responsabilité Sociétale axées sur les thématiques considérées comme matérielles pour Befimmo ainsi que pour ses parties prenantes.



WWW.BEFIMMO.BE/SITES/DEFAULT/FILES/IMCE/PUBLICATIONS/EVOLUTION_DE_LA_POLITIQUE.PDF

Befimmo est consciente qu'une gouvernance efficace sur le long terme suppose une démarche engagée, tournée vers l'anticipation de ses risques, en appliquant le principe de précaution, et la maîtrise de ses coûts. En effet, en identifiant les risques qui pourraient l'affecter (largement décrits dans le chapitre « Facteurs de risque¹ »), Befimmo met en place les mesures nécessaires afin de les anticiper et limiter leur impact potentiel.

Considérer la Responsabilité Sociétale comme un axe stratégique, revient pour Befimmo à saisir des opportunités pour améliorer ses performances et ainsi créer de la valeur à moyen et long termes pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Befimmo vise l'excellence et a non seulement l'ambition de se différencier mais également de devenir une référence en matière de Responsabilité Sociétale, qui anticipe les évolutions économiques, sociétales et environnementales et qui innove.

Befimmo entretient un dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes en vue d'améliorer constamment son positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable. La réalisation de sa matrice de matérialité a permis à Befimmo d'affiner sa stratégie de Responsabilité Sociétale et d'identifier **14 priorités** d'ordre environnemental, économique et social auxquels elle accorde la priorité. Ces dernières ont été regroupées en **4 grands piliers : l'Environnement, l'Équipe, les Locataires et la Gouvernance**.

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



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES



1. Facteurs de risque, en page 1.

LES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE 2016

Concrètement, tout au long de l'exercice 2016, Befimmo a continué ses efforts d'optimisation des consommations énergétiques, d'eau, de production d'énergies renouvelables, ainsi que la production et traitement des déchets de ses immeubles, pour les maintenir conformes à des standards de plus en plus élevés.

CHAÎNE DE VALEUR RESPONSABLE

Hormis ses activités récurrentes, Befimmo a poursuivi son travail d'analyse globale de sa chaîne de valeur afin de structurer et professionnaliser son système d'achats et d'évaluation des fournisseurs, tout en intégrant des critères environnementaux et sociaux. Pour répondre à cet objectif, Befimmo a réalisé en 2016, une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic² pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». Elle a ainsi organisé un premier workshop regroupant des parties prenantes internes et externes pour échanger sur les avantages et inconvénients des systèmes d'évaluation de la performance environnementale des systèmes constructifs et des matériaux de construction. En 2017, Befimmo souhaite continuer son analyse – de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes – en définissant des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs prioritairement pour les sous-catégories de la famille « Chantiers ».

INNOVATION ET ÉVOLUTION DES MODES DE TRAVAIL

À l'heure où les modes de travail, et plus spécifiquement l'utilisation des espaces de bureaux, évoluent de façon marquée, où l'économie de partage bat son plein et où la révolution technologique est en marche, Befimmo en tant qu'opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité, se veut proactive et innovante, en transformant ces évolutions en opportunités. Elle développe durablement la flexibilité et la réversibilité de ses espaces en mettant à disposition de ses locataires une large gamme de services personnalisés et intégrés leur permettant un meilleur confort d'utilisation. Elle équipe ses immeubles de façon optimale en mutualisant de

nouveaux équipements et proposant des services partagés au sein de l'ensemble de son portefeuille afin de faciliter le quotidien de ses clients locataires.

Befimmo a d'ailleurs réaménagé ses propres espaces de bureaux en offrant à son équipe, depuis fin 2016, un tout nouvel environnement de travail à la pointe pour répondre à ses besoins : un cadre de travail ouvert, lumineux, flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de son équipe.

REPORTING ET ENGAGEMENT LONG TERME

Quelques mois après la signature de la COP21, relatif à l'accord de Paris sur la limitation du réchauffement climatique, Befimmo a également adhéré au Global Compact³ et soutient ainsi les initiatives lancées par les Nations Unies concernant le respect des droits de l'homme, des normes internationales du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption. Parallèlement, Befimmo a aligné son Plan d'Actions sur 6 des 17 objectifs⁴ de Développement Durable publiés par les Nations Unies « dans un but de transformer notre monde ».

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'ONU



Tout comme les années précédentes, Befimmo a participé aux enquêtes CDP⁵ etGRESB⁶, soutenus par un très grand nombre d'investisseurs institutionnels internationaux, répondant ainsi aux questions liées à sa Responsabilité Sociétale et plus spécifiquement aux émissions carbonees liées à ses activités. Les résultats remarquables ont positionné Befimmo en tant que « Leadership » (CDP) et « Green Star » (GRESB).

2. La matrice de Kraljic a été réalisée pour positionner chaque catégorie d'achats selon deux dimensions : (i) le risque évalué selon la position de l'acheteur vis-à-vis de ses fournisseurs et de la criticité du produit/service et (ii) le niveau de dépenses pour le produit/service. Pour plus d'informations, voir page 110.

3. www.unglobalcompact.org

4. www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

5. Carbon Disclosure Project.

6. Global Real Estate Sustainability Benchmark.

DIMINUTION DES ÉMISSIONS CO₂e RÉALISÉE

En tant que propriétaire responsable, Befimmo est consciente que la valeur d'un bâtiment ne se mesure plus uniquement sur sa valeur intrinsèque mais également au travers d'autres critères liés au développement durable. Le graphique (ci-après) montre la diminution des émissions de CO₂e¹ liées à l'énergie directe et indirecte obtenues entre 2008 et 2016², en comparaison aux investissements réalisés dans le portefeuille Befimmo (hors Fedimmo).

Cette importante réduction d'émissions CO₂e, soit globalement -65%, est le fruit d'investissements continus réalisés depuis 2008 en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles.

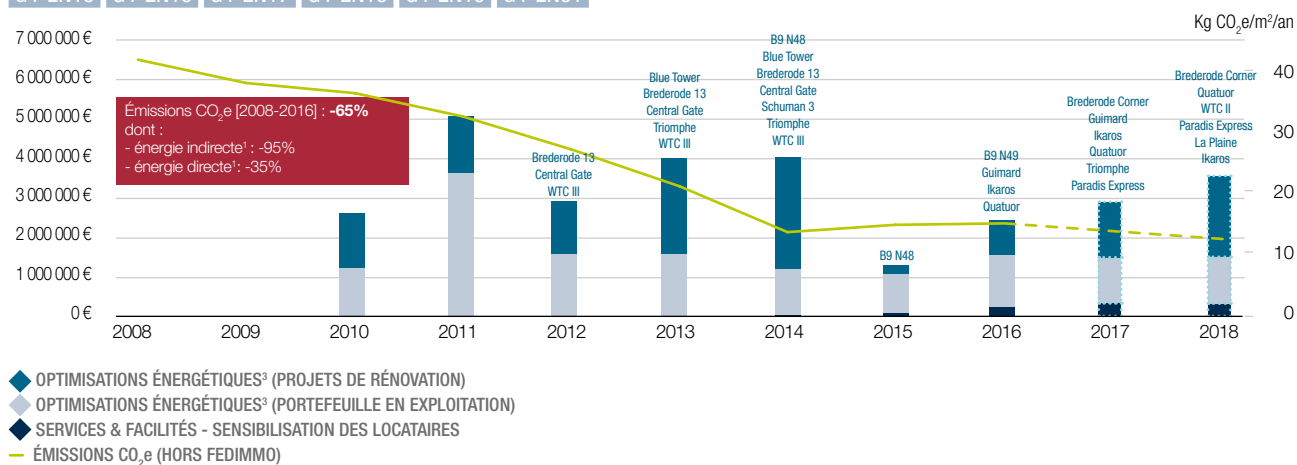
→ « Plan d'investissement pluriannuel, en page 86 »

Ces investissements sont réalisés à deux niveaux :

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

DIMINUTION DES ÉMISSIONS CO₂e RÉALISÉE DEPUIS 2008 ET PERSPECTIVES JUSQU'À 2018

G4-EN15 G4-EN16 G4-EN17 G4-EN18 G4-EN19 G4-EN31



1. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions se trouve dans la Méthodologie en pages 97 et 98.

2. L'augmentation de 1,68% des émissions spécifiques de CO₂e (Kg CO₂e/m²) de 2016 par rapport à 2015 s'explique par le retour d'un immeuble moins performant dans le périmètre de reporting. Malgré une année 2016 plus froide que 2015 (2.330 degrés jour contre 2.112), les émissions spécifiques sont globalement en diminution à périmètre constant.

3. Investissements liés à l'énergie (indirecte & directe), hors investissements liés aux aspects environnementaux.

LES PERSPECTIVES

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

En outre, Befimmo souhaite également augmenter son impact indirect en renforçant encore son **approche orientée locataires** au travers des services et des installations qu'elle offre déjà et qu'elle offrira encore plus à l'avenir à ces derniers. La satisfaction des locataires étant sa priorité, Befimmo met tout en œuvre pour leur offrir des immeubles de qualité, bien situés, flexibles, respectueux de l'environnement et performants. Elle veillera aujourd'hui plus que jamais à mettre à leur disposition des services personnalisés et complets, équipera ses immeubles de façon optimale et sera encore plus proac-

tive dans sa démarche de sensibilisation des locataires aux questions énergétiques et environnementales.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/ESPACE-LOCATAIRES

En 2017, Befimmo souhaite aller encore plus loin au niveau de sa politique et de son reporting Responsabilité Sociétale, et ainsi (i) passer du GRI-G4 aux GRI Standards ce qui implique une mise à jour de sa matrice de matérialité et une revue approfondie de sa politique Responsabilité Sociétale, (ii) étudier la possibilité de suivre une démarche reconnue permettant à Befimmo de se fixer des objectifs long terme, jusqu'à 2030, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC⁴) fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.



TRIOMPHE
BRUXELLES
DÉCENTRALISÉ



FROISSART
BRUXELLES
QUARTIER
LÉOPOLD

4. Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, créé en 1988 par l'Organisation Météorologique Mondiale.

PARTIES PRENANTES ET MATRICE DE MATÉRIALITÉ

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

Eu égard à sa capitalisation boursière (1,4 milliard €), à ses actionnaires, à son équipe, qui a connu une croissance importante ces 10 dernières années, mais aussi à son portefeuille immobilier et les effets de celui-ci sur l'environnement, Befimmo se doit continuellement de réfléchir à limiter ses impacts sur la société tout en permettant son développement économique et en améliorant son dialogue avec ses parties prenantes.



WWW.BEFIMMO.BE/SITES/DEFAULT/FILES/IMCE/PUBLICATIONS/EVOLUTION_DE_LA_POLITIQUE.PDF

C'est ainsi que, dans un processus d'amélioration continue **G4-DMA** **G4-35** de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo a réalisé une étude de matérialité et a initié en 2013 un processus de dialogue continu avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes.

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

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

La matrice sera réévaluée en 2017 lors du passage aux GRI Standards.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/ESPACE-LOCATAIRES

PARTIES PRENANTES INTÉGRÉES DANS LA CHAÎNE DE VALEUR

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

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



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PARTIES-PRENANTES



En tant qu'entreprise responsable, Befimmo souhaite aller au-delà de ses activités propres en inspirant autant que possible l'ensemble de ses parties prenantes pour atteindre ses objectifs sociétaux qualitatifs et quantitatifs. Elle souhaite notamment (i) sensibiliser ses locataires dans une démarche de réduction de consommations énergétiques en développant un service de support environnemental et (ii) engager, à moyen terme, ses fournisseurs en intégrant des critères environnementaux et sociaux dans sa chaîne de valeur.

www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

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. L'ensemble des collaborateurs est impliqué de près ou de loin selon leur champ de compétences dans cette approche, et est conscient 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 membres du Comité de Direction : le **Chief Executive Officer (CEO)**, le **Chief Financial Officer (CFO)**, le **Chief Operating Officer (COO)**, le **Head of Environmental Management (HEM)** et la **CSR Manager (CSR M)**. Cette Cellule qui se réunit tous les trimestres est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale¹, de la libération des ressources adéquates, et participe activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001. Les Administrateurs de Befimmo prennent également part à la définition et à l'approbation des budgets et décisions importantes en matière de Responsabilité Sociétale, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions planifiées trimestriellement à l'occasion de la publication des résultats.

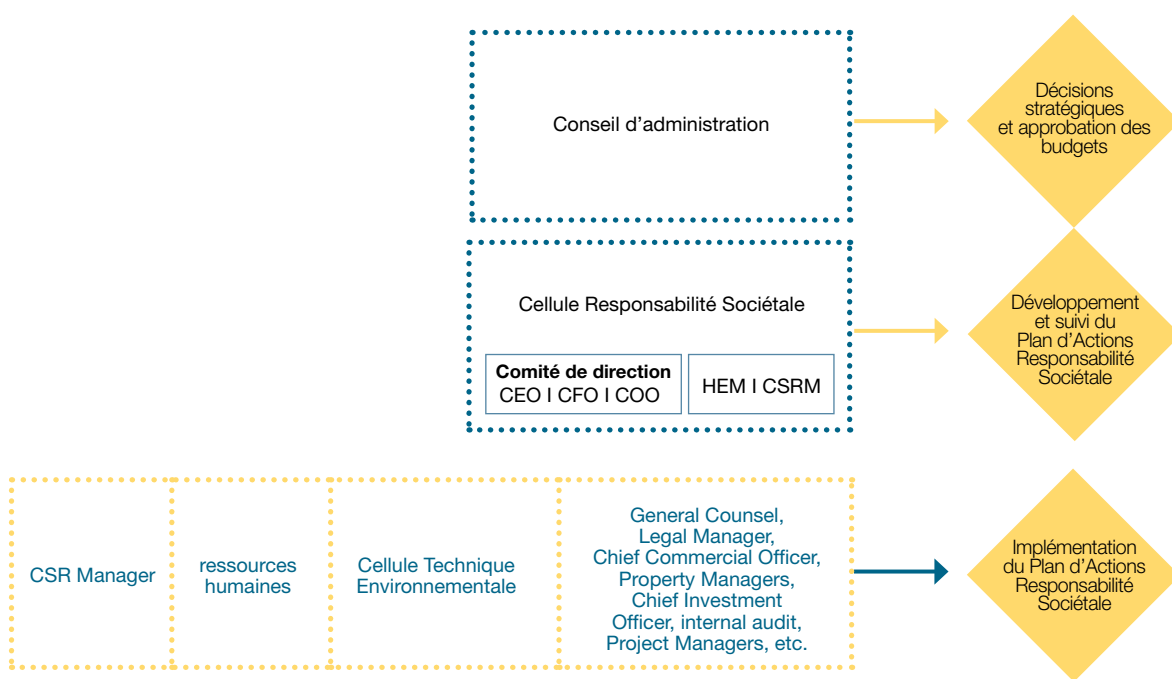
Au **niveau opérationnel**, la Cellule Technique Environnementale (CTE) composée de 5 spécialistes qui ont pour objectif d'améliorer la performance environnementale du portefeuille se réunit régulièrement et se charge entre autres de l'implémentation du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale. Parmi

ces spécialistes le Green Adviser joue un rôle important de contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.

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

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

En outre, d'**autres collaborateurs** ont une responsabilité spécifique définie dans le Système de Management Environnemental : General Counsel, Legal Manager, Chief Commercial Officer, Property Managers, Chief Investment Officer, internal audit, Project Managers, etc.



1. Le Plan d'Actions 2017 détaillé est publié sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse).

L'ENVIRONNEMENT ¹

G4-DMA G4-35



ÉNERGIE



POLLUTION



MOBILITÉ



CERTIFICATION

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, c'est sur le volet environnemental de sa Responsabilité Sociétale que Befimmo souhaite avant tout agir. Befimmo est consciente que la valeur d'un bâtiment ne se mesure plus uniquement sur sa valeur intrinsèque mais également au travers d'autres critères liés au développement durable. Cette approche a été globalement confirmée par les parties prenantes externes qui considèrent également cette thématique comme étant la plus importante et

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

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

-34%

ÉLECTRICITÉ (2008-2016)²

-33%

GAZ (2008-2016)³

-65%

ÉMISSIONS CO₂e (2008-2016)⁴3.837 m²

PANNEAUX SOLAIRES



Depuis quelques années, Befimmo est engagée dans la lutte contre les changements climatiques. Elle investit de manière durable dans ses immeubles, se fixe des objectifs environnementaux qualitatifs et quantitatifs ambitieux pour réduire son impact environnemental et travaille en amont avec ses parties prenantes pour diminuer au maximum l'emprunte carbone liée à ses activités.

www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

REPORTING ENVIRONNEMENTAL

Comme évoqué ci-avant, Befimmo souhaite dorénavant et pour le futur aller plus loin au niveau de son reporting environnemental. Elle étudie la possibilité de suivre une démarche reconnue lui permettant de se fixer des objectifs à plus long terme (jusqu'à 2030) de réduction des émissions de gaz à effet de serre (conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC⁵) fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.

Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés auparavant mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles, Befimmo profitera de 2017, comme année de transition et de réflexion pour étudier et analyser la segmentation de son portefeuille de façon à être en mesure de mieux suivre, analyser et comparer l'état d'avancement des nouveaux objectifs long terme qu'elle se fixera dans les prochains mois.

1. Le Plan d'Actions 2017 détaillé, notamment la partie liée à l'Environnement, se trouve sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse).

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

3. Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo), consommations spécifiques (kWh/m²) normalisées degré jour.

4. Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo), émissions liées aux consommations spécifiques directes et indirectes d'énergie.

5. Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, créé en 1988 par l'Organisation Météorologique Mondiale.



CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (GAZ, MAZOUT, RÉSEAU DE CHALEUR ET ÉLECTRICITÉ), PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET CONSOMMATION D'EAU DES LOCATAIRES ET DES ACTIVITÉS CORPORATE.

REPORTING DES CONSOMMATIONS

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

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

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

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

Dans la majorité des cas, en plus de fournir des données globales, les données des deux portefeuilles ont été segmentées par taille [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²], [>10.000 m²] d'immeubles ce qui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2014 à 2016) sont publiés sur le site de la Société et la **Méthodologie** nécessaire à la bonne interprétation et compréhension des données se trouve en page 97 de ce Rapport.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES/ENVIRONNEMENT

PRINCIPALES RÉALISATIONS ET OBJECTIFS

GESTION DES DONNÉES DE CONSOMMATIONS

L'ensemble des données et informations liées à la consommation d'énergie sont obtenues via (i) les gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergie, (ii) les sociétés de maintenance, (iii) le télémonitoring des consommations, et (iv) le gérant interne.

Le télémonitoring couvre aujourd'hui 93% des immeubles du portefeuille de Befimmo ainsi qu'une petite partie des immeubles du portefeuille de Fedimmo. Les données récoltées couvrent généralement la totalité des consommations (eau, gaz et électricité). Cette centralisation des données et l'accès en ligne en temps réel à ces dernières permet, d'une part, d'identifier à distance d'éventuelles anomalies de fonctionnement des installations techniques permettant de prendre immédiatement les actions correctives nécessaires et, d'autre part, d'évaluer la performance énergétique de chaque immeuble en pointant les futurs investissements prioritaires à envisager.

En ce qui concerne la gestion des données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle maîtrise elle-même le contrat de fourniture d'énergie. En ce qui concerne les immeubles pour lesquels Befimmo n'est pas titulaire des contrats d'approvisionnement, la Cellule Technique Environnementale sollicite directement les locataires pour obtenir les données de consommations et/ou le renouvellement des mandats nécessaires à l'obtention des données via les gestionnaires de réseaux. Cette démarche est également appliquée systématiquement pour tout nouveau locataire notamment lors de la signature du bail.

Par ailleurs en 2016, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles qui permettent d'anticiper les consommations à venir sont basés sur la signature énergétique du bâtiment et sur les horaires de fonctionnement. Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

Dans le cadre de sa politique d'autoproduction d'énergie renouvelable et la croissance de sa couverture en installations photovoltaïques, Befimmo a également développé en 2016 un outil permettant d'assurer une vérification du niveau de production de ses installations et de leur rentabilité en fonction du niveau réel d'ensoleillement.

Befimmo a également finalisé en 2016 un suivi et un reporting détaillé des consommations énergétiques de ses immeubles sur base trimestrielle dont elle se sert pour contrôler et suivre ses indicateurs de performance.

◆ OBJECTIF 2017

Consciente de l'importance du niveau de précision que requièrent les données chiffrées qu'elle utilise et sur lesquelles elle base ses résultats et ses objectifs, Befimmo s'engagera dès 2017 à déterminer en profondeur le niveau d'incertitude lié à l'imprécision des moyens de comptage, du transfert partiel ou erroné de l'information, des données parasites, de l'imprécision des facteurs de conversion, des erreurs de lecture, des données manquantes qui caractérisent les mesures d'énergie et les calculs d'économie qu'elle réalise.

PLAN D'INVESTISSEMENT PLURIANNUEL G4-EN31

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

Les bâtiments que Befimmo conçoit sont de grande qualité et vont habituellement bien au-delà de la réglementation énergétique applicable ou anticipée pour s'approcher et/ou atteindre le standard passif (15 kWh/m² par an en besoin net de chauffage) et tendre vers le concept du Nearly Zero Energy Building (NZEB). En effet, grâce notamment aux investissements importants qu'elle consacre dans ses immeubles à des installations techniques innovantes, très performantes et peu énergivores couplées à des sources d'énergie renouvelable et à une sensibilisation des occupants, Befimmo met sur le marché des immeubles d'une grande qualité environnementale.

En complément du budget alloué dans le cadre des projets de construction et de redéveloppement de ses immeubles à l'optimisation durable et à l'anticipation des réglementations liées à l'amélioration de la performance environnementale Befimmo met également en place un plan d'investissement pluriannuel spécifique visant à la réalisation de travaux d'optimisation des performances durables des immeubles en exploitation (remplacement d'anciennes installations techniques par du matériel moins énergivore, mise en place de nouvelles technologies de gestion des équipements, installation de systèmes de récupération d'eau, amélioration de l'isolation, placement de panneaux photovoltaïques, de pompes à chaleur, etc.) et conduisant généralement à une amélioration de la certification BREEAM In-Use des immeubles. En 2016, le budget consacré à ces travaux était de l'ordre de 1,75 million €.

→ « Perspectives et prévision de dividende, en page 66 »

◆ OBJECTIFS 2017-2019

Befimmo entend poursuivre ces initiatives et souhaite maintenir en plus des budgets consacrés aux rénovations lourdes, un budget récurrent consacré à l'amélioration des installations techniques existantes et à l'optimisation durable des performances environnementales des immeubles.

PLAN D'INVESTISSEMENT PLURIANNUEL

(EN MILLIONS €)	PERSPECTIVES			
	RÉALISÉ 2016	2017	2018	2019
Total	1,75	1,98	1,51	1,04
Énergétique	1,31	1,16	1,17	0,63
Environnement	0,44	0,82	0,34	0,40

CRITÈRES D'INVESTISSEMENT G4-DMA

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

→ « Identité et stratégie, en page 20 »

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 115 de ce chapitre.

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

4. Les tableaux complets d'indicateurs environnementaux des portefeuilles Befimmo et Fedimmo sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be/fr/rse/priorites/environnement).

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

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



VÉRIFICATION EXTERNE ²	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI-G4 (CRESSD) INDICATOR	PORTEFEUILLE	DONNÉES 2016	PAGE(S) RFA 2016 ⁴
V	Elec-Abs non normalisées	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	48,7 GWh 17,1 GWh	88
V	Elec-LfL non normalisées	G4-EN3	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	45,3 GWh 43,3 GWh 15,5 GWh 16,9 GWh	
V	DH&C-Abs normalisées	G4-EN3	Befimmo	1,0 GWh	89
V	DH&C-LfL normalisées	G4-EN3	Befimmo 2015 Befimmo 2016	1,0 GWh 1,4 GWh	
V	Fuels-Abs normalisées	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	35,9 GWh 27,4 GWh	89
V	Fuels-LfL normalisées	G4-EN3	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	35,4 GWh 31,6 GWh 29,8 GWh 26,2 GWh	
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	Befimmo Fedimmo	167 kWh/m ² 150 kWh/m ²	89
V	GHG-Dir-Abs	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	7 111 t CO ₂ e 5 440 t CO ₂ e	
V	GHG-Indir-Abs	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	531 t CO ₂ e 0 t CO ₂ e	93
V	GHG-Dir-LfL	G4-EN15	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	6 355 t CO ₂ e 6 258 t CO ₂ e 5 349 t CO ₂ e 5 181 t CO ₂ e	
V	GHG-Indir-LfL	G4-EN16	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	484 t CO ₂ e 416 t CO ₂ e 0 t CO ₂ e 0 t CO ₂ e	
V	GHG-Int	CRE3	Befimmo Fedimmo	15 kg CO ₂ /m ² 18 kg CO ₂ /m ²	
V	Water-Abs	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	154 217 m ³ 83 343 m ³	90
V	Water-LfL	G4-EN8	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	126 956 m ³ 123 117 m ³ 67 624 m ³ 79 707 m ³	
V	Water-Int	CRE2	Befimmo Fedimmo	265,53 l/m ² 266,88 l/m ²	
V	Waste-Abs ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Recyclé : 745 tonnes Réutilisé : 36 tonnes Composté : 4 tonnes Incinéré : 674 tonnes Enfoui ou mis en décharge : 0 tonne Recyclé : 2 870 tonnes Réutilisé : 0 tonne Composté : 0 tonne Incinéré : 748 tonnes Enfoui ou mis en décharge : 961 tonnes	
V	Waste-LfL ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Recyclé 2015 : 843 tonnes Recyclé 2016 : 745 tonnes Réutilisé 2015 : 17 tonnes Réutilisé 2016 : 36 tonnes Composté 2015 : 0 tonne Composté 2016 : 4 tonnes Incinéré 2015 : 797 tonnes Incinéré 2016 : 674 tonnes Enfoui ou mis en décharge 2015 : 33 tonnes Enfoui ou mis en décharge 2016 : 0 tonne Recyclé 2015 : 108 tonnes Recyclé 2016 : 67 tonnes Réutilisé 2015 : 0 tonne Réutilisé 2016 : 0 tonne Composté 2015 : 0 tonne Composté 2016 : 0 tonne Incinéré 2015 : 60 tonnes Incinéré 2016 : 66 tonnes Enfoui ou mis en décharge 2015 : 0 tonne Enfoui ou mis en décharge 2016 : 0 tonne	94
V	Cert-Tot	CRE8	Befimmo & Fedimmo	BREEAM Design Outstanding 1 immeuble BREEAM Design Excellent 6 immeubles BREEAM Design Very Good 9 immeubles BREEAM Design Good 1 immeuble BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 immeubles BREEAM In-Use (Asset) Good 54 immeubles BREEAM In-Use (Asset) Pass 6 immeubles BREEAM In-Use (Asset) Non certifié 51 immeubles BREEAM In-Use (Management) Very Good 2 immeubles BREEAM In-Use (Management) Good 2 immeubles BREEAM In-Use (Management) Pass 50 immeubles BREEAM In-Use (Management) Acceptable 8 immeubles	95 96

CONSOUMATIONS INDIRECTES D'ÉNERGIE (GWh ET kWh/m²)

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

Les données spécifiques présentées dans le graphe ci-après concernent les consommations électriques achetées via les réseaux de distribution (94% d'énergie verte¹) et/ou autoproduites via les installations de panneaux photovoltaïques et de cogénérations. Cette autoproduction est intégrée dans les données spécifiques (kWh/m²) communes.

L'immeuble Axento situé au Luxembourg, construit en 2009, est chauffé via un réseau de chaleur dont les données ne sont pas reprises dans ce graphique².

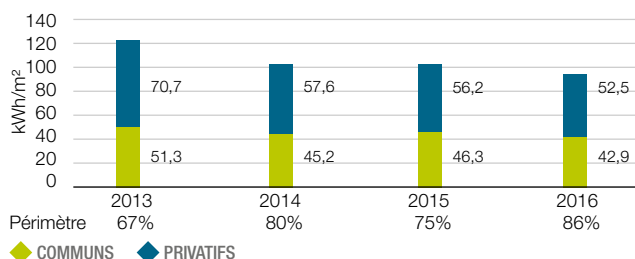
Les réductions des consommations spécifiques communes d'électricité du portefeuille Befimmo passant respectivement de 51,3 kWh/m² en 2013 à 42,9 kWh/m² en 2016 dépassent l'objectif de réduction de -2,5% par an, pendant 3 ans de 2013 à 2016. Au terme de la période la réduction atteint en effet -16%, ce qui va au-delà de l'objectif final. Cette diminution s'explique principalement par des mesures d'améliorations énergétiques.

Les réductions des consommations spécifiques privées d'électricité du portefeuille de Befimmo passant respectivement de 70,7 kWh/m² en 2013 à 52,5 kWh/m² en 2016 dépassent également l'objectif de réduction de -1% par an, pendant 3 ans de 2013 à 2016. Au terme de la période, la réduction atteint en effet -26%, ce qui va au-delà de l'objectif final. Cette performance est principalement due, (i) au départ en 2015 d'un locataire disposant d'un centre de traitement de données nécessitant des mesures de climatisation importantes et, (ii) à la réduction très importantes des consommations privées de deux immeubles importants du portefeuille.

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

L'objectif visant à augmenter à périmètre constant [LfL], le pourcentage global d'utilisation d'énergie verte dans le portefeuille Befimmo de 94% à 97% entre 2015 et 2016 en privilégiant la fourniture d'électricité verte pour les surfaces privées n'a pas été atteint. Les démarches de sensibilisation auprès des locataires concernés seront néanmoins poursuivies en 2017. L'objectif de réduction de -5% sur une année à périmètre constant [LfL] des consommations électriques spécifiques (kWh/m²) privées individuelles des locataires du portefeuille de Befimmo, s'inscrivant et participant activement dans le projet de convention de Collaboration Environnementale, sera également poursuivi.

CONSOUMATIONS SPÉCIFIQUES INDIRECTES (kWh/m²) (PORTEFEUILLE BEFIMMO), HORS RÉSEAU DE CHALEUR



Enfin l'objectif de réduction des consommations communes totales brutes d'électricité du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [LfL], de -1% sur la période 2015-2016, a été largement dépassé, atteignant une diminution totale de -3%.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques indirectes des portefeuilles Befimmo et Fedimmo sont publiés sur le site internet de Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES/ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS

Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés, mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles, Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme de réduction des émissions de gaz à effet de serre (conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC³), fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.

CONSOUMATIONS ÉLECTRIQUES DE BEFIMMO CORPORATE (MWh ET kWh/PP⁴) G4-EN3 | G4-EN5

En 2016, lors des travaux d'aménagements des sur faces « corporate » dans le cadre du projet SWOW⁵, une attention particulière a été portée aux nouvelles installations électriques pour maintenir un niveau de consommation le plus faible possible et conserver le bénéfice et l'expérience des bonnes pratiques environnementales qu'elle développe.

À l'occasion de ces travaux importants d'une durée de quelques mois, Befimmo a temporairement déménagé son équipe dans l'un de ses immeubles. Ses consommations énergétiques 2016 sont dès lors réparties sur deux sites dont l'un comptabilise également l'énergie électrique (2,6 MWh) nécessaire à la mise en œuvre des travaux. Déduction faite de cette dernière, la diminution de la consommation totale électrique représente -3,4% en 2016 (185,7 MWh) par rapport à 2015 (192,3 MWh).

OBJECTIF 2017

En 2017, Befimmo monitorera les consommations électriques privées de ses nouvelles surfaces pour s'assurer de l'efficacité de certaines nouvelles mesures (éclairage LED, externalisation d'une partie de l'infrastructure IT, etc.) mises en œuvre à l'occasion du chantier de réaménagement de ses surfaces corporate.

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

2. Le tableau des données de consommations de l'Axento se trouve sur le site de Befimmo (www.befimmo.be/fr/rse/priorites/environnement).

3. Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, créé en 1988 par l'Organisation Météorologique Mondiale.

4. PP: Par Personne, soit l'ensemble des ETP (Équivalent Temps Plein) et les membres du Comité de direction.

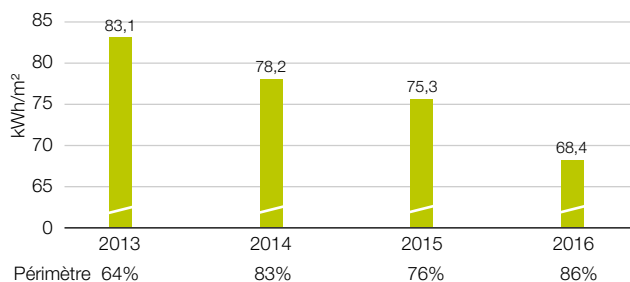
5. SWOW : Smart Ways Of Working.

CONSOMMATIONS DIRECTES D'ÉNERGIE (KWh/m²) Fuels-Abs G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5

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

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

Fin 2016, au terme de la période de trois années fixées comme objectif pour Befimmo de réduire les consommations directes spécifiques normalisées de -9%, on note une réduction de -17,8% des consommations. Ces dernières passent en effet de 83,1 kWh/m² en 2013 à 68,4 kWh/m² en 2016.

CONSOMMATIONS SPÉCIFIQUES DIRECTES D'ÉNERGIE (KWh/m²) [PORTEFEUILLE BEFIMMO]**CONSOMMATIONS TOTALES ET SPÉCIFIQUES D'ÉNERGIE (GWh ET KWh/m²)** G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5 CRESS-CR1 ENERGY-INT

Les données absolues et spécifiques (normalisées et non normalisées⁷) présentées dans le tableau ci-après concernent le total des énergies achetées et/ou produites destinées à l'usage des parties privatives et communes des bâtiments du portefeuille de Befimmo.

À périmètre constant [Lfl], la consommation de gaz du portefeuille de Befimmo a également diminuée de -10,7% sur la période 2015-2016 soit 3,80 GWh représentant la consommation annuelle moyenne de 300 ménages Bruxellois⁶.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques directes d'énergie des portefeuilles Befimmo et Fedimmo sont publiés sur le site internet de Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES/ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS

Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés, mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles, Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme de réduction des émissions de gaz à effet de serre (conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC³), fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES/ENVIRONNEMENT

PORTEFEUILLE BEFIMMO (HORS FEDIMMO)	UNITÉS	2014	2015	2016	2016		
					1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale du portefeuille	m ²	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481
Total	GWh	88,1	91,0	87,6	13,5	9,1	65,0
Total (non normalisé)	kWh/m²	163,7	172,2	167,0	130,5	166,9	174,6
Total (normalisé degré/jour)	kWh/m²	177,6	175,7	163,3	127,0	162,8	171,0

6. www.energuide.be/fr/questions-reponses/quelle-est-la-consommation-moyenne-delectricite-et-de-gaz-en-region-bruxelloise/273/

7. 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.

ÉCONOMIES FINANCIÈRES DUES AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE RÉALISÉES

G4-EN6

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

des installations techniques du portefeuille sur les exercices 2015 et 2016. Ces économies financières sont calculées sur base du coût moyen par kWh selon le contrat de fourniture d'énergie¹.

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

PORTEFEUILLE BEFIMMO (HORS FEDIMMO)		PÉRIMÈTRE	ÉNERGIE (KWh)	ÉCONOMIE FINANCIÈRE (€) (BASE ANNUELLE)
Économie totale			1 955 456	134 828 €
Like-for-Like [LFL] - 2014-2015	dont réduction électricité des communs	78%	311 594	36 862 €
	dont autoproduction [panneaux photovoltaïques et cogénérations]		324 983	38 445 €
	dont réduction de gaz (y compris réseau de chaleur)	84%	1 318 879	59 521 €
Économie totale			5 464 447	263 686 €
Like-for-Like [LFL] - 2015-2016	dont réduction électricité des communs	80%	617 835	56 223 €
	dont autoproduction [panneaux photovoltaïques et cogénérations]		439 459	39 991 €
	dont réduction de gaz (y compris réseau de chaleur)	83%	4 407 153	167 472 €

CONSOMMATIONS D'EAU (litres/m²)

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

Befimmo considère qu'en tant que propriétaire responsable, elle se doit d'être très attentive à la bonne gestion et préservation des ressources naturelles et à la consommation d'eau de son portefeuille. Pour chacun de ses immeubles elle met en œuvre des appareils à faible consommation, prévoit le cas échéant des systèmes de détection de fuite et un télémonitoring. Par ailleurs elle étudie également dans ses projets la faisabilité d'installer des systèmes de récupération de l'eau.

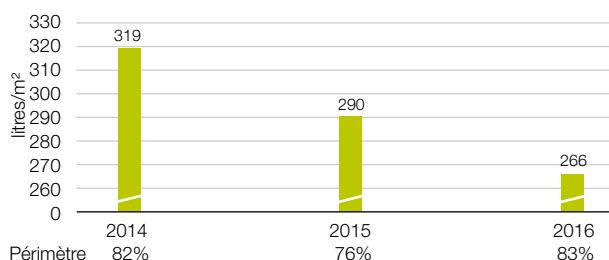


Befimmo considère qu'en tant que propriétaire responsable, elle se doit d'être attentive à la bonne gestion et préservation des ressources naturelles et donc à la consommation de l'eau au sein de son portefeuille. Elle met, dès lors, tout en œuvre, pour encourager et sensibiliser ses locataires à une utilisation rationnelle de l'eau, en mettant à leur disposition des appareils à faible consommation et en analysant l'installation des systèmes de récupération de l'eau (citerne d'eau de pluie, récupération des eaux grises) dans ses projets de rénovation.

www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

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

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE D'EAU (litres/m²) [PORTEFEUILLE BEFIMMO²]



Les consommations spécifiques (litres/m²) de 2016 sont en baisse de -9% par rapport à 2015 passant de 290 l/m² à 266 l/m². Par ailleurs, fin 2016, à la moitié de la période de deux années fixée comme objectif pour couvrir 2% de ses besoins totaux en eau au moyen de systèmes de récupération, on constate d'ores et déjà que Befimmo atteint et dépasse son objectif en couvrant 2,5% de ses besoins, à périmètre constant [LFL], par rapport à 2014 soit ±17.000 m³ ce qui correspond à l'équivalent de 5 piscines olympiques.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques d'eau des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo sont publiés sur le site internet de Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES/ENVIRONNEMENT

OBJECTIF

Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme.

1. Les prix moyens pour calculer les économies financières reviennent, pour les années 2014 à 2015, respectivement à 118 €/MWh (TVAC) pour l'électricité, à 45 €/MWh (TVAC) pour le gaz et à 91 €/MWh (TVAC) pour l'électricité et 38 €/MWh (TVAC) pour le gaz pour les années 2015-2016. Le coût du transport est inclus dans ces prix.
2. Hors données d'un fitness situé dans un immeuble du portefeuille.



POLLUTION

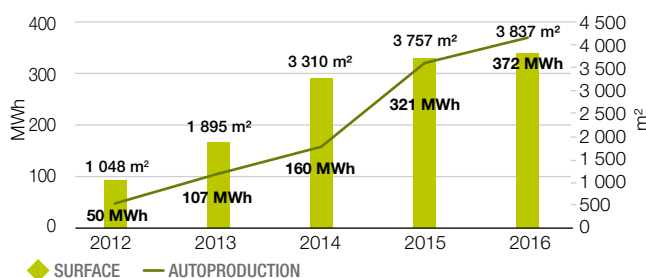
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (EN ÉQUIVALENT CARBONE) ET GESTION DES DÉCHETS.

PRINCIPALES RÉALISATIONS ET OBJECTIFS

AUTOPRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (MWh)
ET SURFACE DE PRODUCTION (m²) G4-EN3

Panneaux photovoltaïques (m²)

La couverture totale actuelle en panneaux photovoltaïques pour les portefeuilles de Befimmo et Fedimmo s'élève à 3.837 m² installés contre 1.895 m² fin 2013.



7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE

Befimmo limite l'utilisation d'énergies fossiles et des ressources naturelles pour fournir l'électricité nécessaire au fonctionnement des ses immeubles en (i) investissant dans des systèmes d'autoproduction d'énergie tels que les panneaux solaires et les systèmes de cogénération, (ii) donnant accès à ses locataires à un contrat de fourniture d'électricité verte avec label de garantie d'origine (LGO).

www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

◆ OBJECTIF

Compte tenu des projets de rénovation et de construction en cours et à venir, la surface totale des panneaux photovoltaïques sera encore augmentée au fur et à mesure de l'avancement des chantiers.

Cogénération

Actuellement, il existe deux systèmes de cogénération dans le portefeuille de Befimmo dont une dans un immeuble qui dispose d'une piscine intérieure. Ces deux immeubles nécessitent en effet des besoins en chaleur très importants justifiant le placement d'un tel système.

En 2015, deux études de faisabilité pour le placement d'installations de cogénérations supplémentaires dans d'autres

immeubles du portefeuille Befimmo ont été réalisées. Ces systèmes n'ont cependant pas encore été mis en œuvre et font l'objet d'études complémentaires.

◆ OBJECTIF

Sur base de l'analyse des données de consommations énergétiques du portefeuille, il n'y a actuellement pas d'autres possibilités rentables de placement de systèmes de cogénération dans le portefeuille. La situation sera néanmoins réévaluée à travers l'ensemble des immeubles en ce compris ceux du portefeuille de Fedimmo.

Autoproduction d'énergie - électricité

L'objectif d'autoproduction d'énergie (panneaux photovoltaïques et cogénérations), fixé en 2016, qui consiste à couvrir 2% des besoins en électricité, à périmètre constant [LfL], des surfaces communes du portefeuille Befimmo (hors Fedimmo) d'ici fin 2017, par rapport à la période de référence 2014, a pratiquement été atteint (1,88% de couverture). L'autoproduction d'électricité représente 372 MWh ce qui équivaut à la consommation moyenne annuelle de 106 ménages³.

REPORTING

TOTAL DES DÉCHETS PAR TYPE (TONNES)

G4-EN23 Waste-Abs Waste-LfL

Befimmo est très attentive à la gestion des déchets issus de ses chantiers et va généralement au-delà de la réglementation applicable en la matière. Avant même le début des chantiers, elle organise systématiquement des campagnes de démontages de matériaux de construction susceptibles de pouvoir être réutilisés pour d'autres chantiers.

Par ailleurs, ses contrats d'entreprises et le niveau de certification BREEAM qu'elle vise exigent de ses entrepreneurs une très grande rigueur dans la gestion et la traçabilité des déchets générés par ses chantiers. Le personnel ouvrier et l'ensemble des parties prenantes concernées par le projet sont impliqués et sensibilisés au tri des déchets. Des plans de gestion de déchets sont dressés par des bureaux d'études spécialisés tandis que des coordinateurs environnementaux sont également désignés en plus du coordinateur BREEAM pour veiller au bon respect de la filière déchets. Un reporting précis est également mis en place pour chaque chantier.

3. www.energuide.be/fr/questions-reponses/quelle-est-la-consommation-moyenne-delectricite-et-de-gaz-en-region-bruxelloise/273/

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

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

En 2016, le pourcentage des déchets recyclés pour les immeubles en exploitation dont Befimmo assure elle-même l'enlèvement était de 59%.

Par ailleurs, Befimmo a poursuivi en 2016 sa collaboration dans le projet d'économie circulaire avec l'ASBL Rotor sur certains de ses chantiers justifiant un potentiel de récupération. Plus de 36 tonnes de matériaux ont pu ainsi être enlevés et réutilisés dans différents projets portant ainsi le total d'éléments de construction récupérés par Rotor à plus de 105 tonnes depuis le début de l'initiative en 2013.

Dans le cadre du SWOW et du réaménagement de ses surfaces « corporate », Befimmo a également collaboré avec l'ASBL Hu.Bu pour la reprise de son ancien matériel de bureau. Ce sont ainsi plus de 4 tonnes de matériel supplémentaire qui ont pu être valorisées.



TOTAL DES DÉCHETS PAR TYPES (TONNES)

PORTEFEUILLE BEFIMMO (HORS FEDIMMO)	UNITÉS	2014	2015	2016	2016		
					1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	>10 000 m ²
Surface totale portefeuille	m ²	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481
Périmètre de reporting	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total liés aux travaux	tonnes	664	2 078	90	1	46	43
dont non dangereux	tonnes	658	2 078	89	1	46	43
dont dangereux	tonnes	6	0	0	0	0	0
Périmètre de reporting	%	83%	70%	58%	18%	66%	66%
Total liés aux immeubles en exploitation	tonnes	1 994	1 992	1 370	251	297	821
dont non dangereux	tonnes	1 994	1 990	1 368	251	296	820
dont dangereux	tonnes	0	2	2	0	1	1
Total	tonnes	2 658	4 070	1 460	252	343	864

L'importante diminution de production de déchets en 2016 par rapport à 2015 est justifiée par une réduction du périmètre de reporting. Les données de déchets de 3 immeubles importants du portefeuille n'ont, en effet, pas été comptabilisées en 2016.

Les tableaux complets des déchets par type des portefeuilles Befimmo et Fedimmo sont publiés sur le site internet de Befimmo.

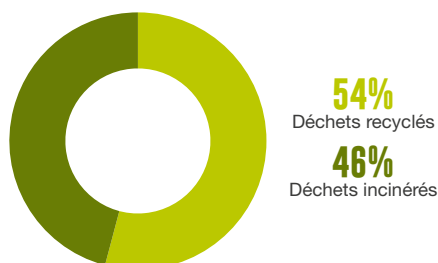
TRAITEMENT DES DÉCHETS LIÉS AUX IMMEUBLES EN EXPLOITATION (%)

G4-EN23

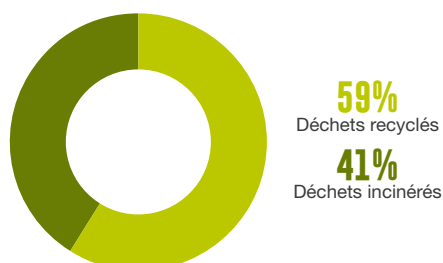
En 2014, Befimmo a mis en place auprès d'un consultant externe un contrat de management et de gestion des déchets générés par ses immeubles en exploitation et dont elle assure elle-même la gérance opérationnelle. À travers la mission qui lui est confiée le prestataire s'est engagé à optimiser la maîtrise des coûts de traitement des déchets, notamment en facilitant le transfert de la quantité de déchets valorisables présents dans la catégorie « tout venant » vers les filières valorisables. En 2016, le contrat couvrait 21% de la surface du portefeuille Befimmo et a permis de maintenir le taux de recyclage des déchets à périmètre constant [Lfl] à 59% notamment en continuant à sensibiliser les locataires et sociétés de nettoyage des espaces communs et privés.

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

TRAITEMENT DES DÉCHETS (%) [PORTEFEUILLE BEFIMMO]



TRAITEMENT DES DÉCHETS (%) [PORTEFEUILLE BEFIMMO DONT ELLE ASSURE ELLE-MÊME L'ENLEVEMENT]



Les tableaux complets des traitements des déchets des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo sont publiés sur le site internet de Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES/ENVIRONNEMENT

◆ OBJECTIF 2017

En 2017, Befimmo maintiendra la mission d'optimisation des coûts et de traitement des déchets confiée au consultant externe en maintenant l'objectif de 65% de déchets recyclés fixé en 2016.

D'autre part, pour 6 immeubles disposant de systèmes de gestion de déchets semi-enterrés dont le taux de recyclage doit encore être amélioré. Befimmo élargira le périmètre d'intervention du prestataire actuel à 38% de la surface du portefeuille de Befimmo.

Afin de motiver ce dernier à améliorer sa performance, Befimmo rétrocédera une partie du coût d'incinération des déchets non valorisés sur ce qui excédera les 50% de taux de recyclage exigés par le contrat.

Enfin, le système de traitement de l'information liée aux déchets sera amélioré afin d'en optimiser la traçabilité.

ÉMISSIONS SPÉCIFIQUES DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) NON NORMALISÉES LIÉES À L'ÉNERGIE (Kg CO₂e/m²)

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

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

Les diminutions d'émissions de CO₂e liées à l'énergie (-65%) entre 2008 et 2016 du portefeuille de Befimmo s'expliquent notamment par (i) les mesures d'économies énergétiques réalisées entre 2008 et 2016, (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.).

Malgré une année 2016 plus froide, les émissions spécifiques directes, à périmètre constant non normalisées sont en diminution.

Les tableaux complets des émissions de gaz à effet de serre (GES) des portefeuilles Befimmo et Fedimmo sont publiés sur le site internet de Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/RSE/PRIORITES/ENVIRONNEMENT

ÉMISSIONS CO₂e LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES DE BEFIMMO « CORPORATE »

G4-EN15 G4-EN17

Les émissions CO₂e liées aux activités propres de Befimmo « corporate », c'est-à-dire aux activités bureautiques de ses collaborateurs, ont été évaluées selon la méthodologie « Bilan Carbone »². Le périmètre opérationnel couvre les déplacements en voiture de fonction, les déplacements professionnels en avion et en train, l'utilisation de papier ainsi que l'utilisation de l'immeuble (chauffage et électricité), siège de l'entreprise.

ÉMISSIONS CO₂e LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES DE BEFIMMO (TONNES CO₂e, Kg CO₂e/m² ET TONNES CO₂e/PP)

	UNITÉS	2014	2015	2016	
Surface Befimmo « corporate »	m ²	2 150	2 150	2 150	V
# personnes (PP)	#	68	69	72	V
Total des émissions liées à l'énergie directe	t CO₂e	241	264	265	V
Dont émissions totales chauffage	t CO ₂ e	15	18	34	V
Émissions PP (chauffage)	t CO ₂ e	0,2	0,3	0,5	V
Émissions par m ² (chauffage)	kg CO ₂ e/m ²	6,9	8,6	n.a. ¹	V
Total chauffage [Lfl]	%	n.a. ¹	n.a. ¹	n.a. ¹	V
Dont émissions voitures diesel ²	t CO ₂ e	215	228	225	V
Dont émissions voitures essence ²	t CO ₂ e	11	18	6	V
Total des émissions liées à l'énergie indirecte	t CO₂e	36	38	42	V
Émissions PP	t CO ₂ e	36	38	22	V
Émissions par m ²	kg CO ₂ e/m ²	16,7	17,5	n.a. ¹	V
Total électricité [Lfl]	%	n.a. ¹	n.a. ¹	n.a. ¹	V
Total des émissions liées aux voyages, à la consommation de papier	t CO₂e	8	14	73	V
Voyage en avion courte distance	t CO ₂ e	0,6	6,9	2,6	V
Voyage en avion longue distance	t CO ₂ e	3,7	3,9	67,3	V
Train grande vitesse	t CO ₂ e	0,5	0,2	0,3	V
Consommation de papier	t CO ₂ e	3,0	3,0	2,8	V
Dont émissions voitures autres que Befimmo	t CO ₂ e	0,0	0,0	0,5	V

Depuis quelques années, Befimmo sensibilise son équipe à la bonne gestion des déchets (corporate) à travers diverses actions concrètes en ce compris la diminution de consommation de papier par collaborateur. Cette utilisation moyenne de papier était de 53 kg/collaborateur en 2013 et est descendue à 47 kg/collaborateur en 2015 et à 42 kg/collaborateur en 2016, soit une diminution de -20,7% en 2016 par rapport à 2013³.

BLUE TOWER
BRUXELLES
QUARTIER LOUISE



1. Étant donné l'occupation temporaire du bâtiment Triomphe pendant la durée des travaux de rénovation de l'immeuble Goemaere, les données 2016 ne sont pas disponibles.

2. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions liés aux moyens de transport se trouve dans la Méthodologie en pages 97 et 98.

3. Le facteur de conversion utilisé pour calculer les émissions de CO₂e liées à la consommation de papier est de 0,919 kg CO₂e/kg de papier (source Bilan Carbone V7.6).



MOBILITÉ

ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS ET POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS ET PRIVÉS.

PRINCIPALES RÉALISATIONS ET OBJECTIFS

ÉMISSIONS CO₂e LIÉES AUX TRANSPORTS DE BEFIMMO CORPORATE (TONNES CO₂e) G4-EN15 G4-EN30 GHG-Dir-Abs

Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO₂e/km) de sa flotte de -1.62% en 2016 par rapport à 2015. Cette diminution est la conséquence de l'application d'une car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés.

La diminution absolue des émissions de CO₂e liées aux véhicules de 246 tonnes en 2015 à 231 tonnes en 2016 soit -6%, s'explique principalement par une diminution des émissions liées aux véhicules de la flotte.

Véhicule électrique

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

◆ OBJECTIF

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



CERTIFICATION

AUDIT DE LA GESTION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS (MÉTHODOLOGIE, COMMUNICATION, TRANSPARENCE) PAR UN CERTIFICATEUR EXTERNE.



PRINCIPALES RÉALISATIONS ET OBJECTIFS

SYSTÈME DE GESTION ENVIRONNEMENTALE, CERTIFIÉ ISO 14001 G4-PR3

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

Courant 2016, Befimmo s'est attachée à finaliser le développement, la simplification et l'amélioration de son Système de Gestion Environnementale et a confirmé son engagement en renouvelant avec succès sa certification suivant la nouvelle version renforcée de la norme ISO14001 (2015).

◆ OBJECTIF

Befimmo est désormais prête et convaincue de l'intérêt de compléter et renforcer son Système de Management Environnemental par un outil performant et crédible pour la gestion de l'énergie. Dès 2017, elle adaptera et développera donc ses procédures existantes suivant la structure de la norme ISO 50001.

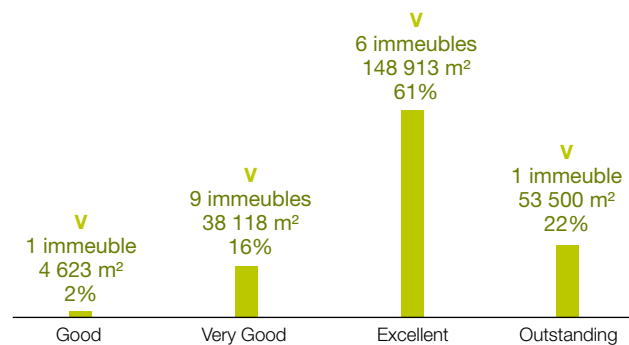
BREEAM DESIGN ET POST CONSTRUCTION

G4-PR3 Cert-Tot CRESS-CRE8

Befimmo suit et applique depuis 2010 pour l'ensemble de son portefeuille tant en exploitation qu'en construction / rénovation la première méthode mondiale d'évaluation de la performance environnementale et de durabilité des immeubles développée par BREEAM (BRE Environmental Assessment Method). Par ailleurs, elle prête une attention toute particulière lors de la phase design de ses projets à la future satisfaction des occupants et utilisateurs de ses immeubles et souhaite les fidéliser en leur offrant des espaces de qualité, bien situés, flexibles, performants en terme de gestion environnementale, d'utilisation de l'espace, etc. Le niveau de certification BREEAM élevé et les critères de qualité qu'elle recherche dans ses développements prennent en compte l'ensemble des considérations et exigences de santé et de bien-être des personnes. Enfin, elle s'assure avant, pendant et après les travaux ainsi que durant toute la phase d'exploitation (BREEAM In-Use) de ses immeubles du maintien et/ou de l'amélioration de ces critères.

Le graphique ci-après illustre les certifications BREEAM Design obtenues depuis 2010 pour l'ensemble des immeubles en rénovation et/ou en construction des portefeuilles Befimmo et Fedimmo. L'ensemble de ces projets représente 17 immeubles¹ pour une superficie totale de 245.088 m².

BREEAM DESIGN ET POST CONSTRUCTION

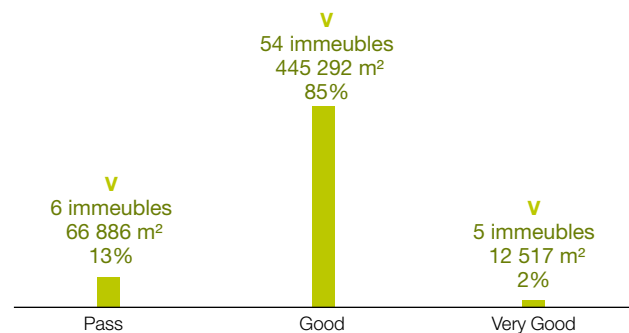


BREEAM IN-USE G4-PR3 Cert-Tot CRESS-CRE8

BREEAM In-Use Asset (# d'actifs)

Le graphique ci-après illustre les certifications BREEAM In-Use (Asset) obtenues pour des immeubles en exploitation des portefeuilles de Befimmo et Fedimmo². L'ensemble représente 65 immeubles pour une superficie totale de 524.695 m² (soit 59% du portefeuille consolidé).

BREEAM IN-USE ASSET



En 2016 les mesures d'améliorations environnementales réalisées dans 19 immeubles du portefeuille Befimmo ont permis d'améliorer le niveau de certification BREEAM In-Use (Asset) de ces derniers. Fin 2016 seuls six immeubles du portefeuille Befimmo dont l'un a été vendu disposaient encore d'un certificat de niveau Pass tandis que deux bâtiments dont 1 nouvelle acquisition ne disposaient pas encore d'une certification.

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

Le graphique 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 446.592 m² (soit 50% du portefeuille consolidé).

1. Y compris les projets WTC IV et Quatuor (certificat en attente).
2. Pour le portefeuille de Fedimmo, seuls deux immeubles sont certifiés.
3. Pour le portefeuille de Fedimmo, seul un immeuble est certifié.

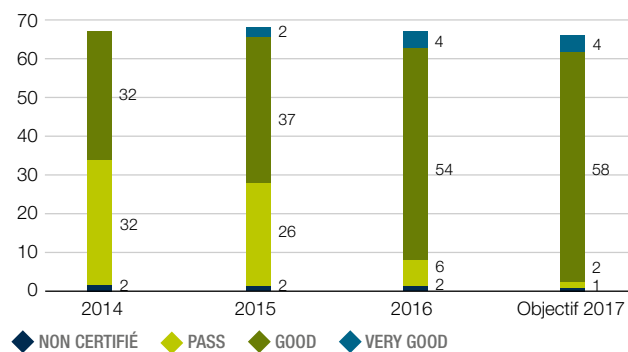
OBJECTIF

En 2017 Befimmo achèvera son objectif d'amélioration du score de son portefeuille (PASS vers GOOD) en certifiant trois bâtiments supplémentaires. Suite à une évaluation coût/bénéfice, le score (Pass) de 2 immeubles ne sera pas relevé.

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

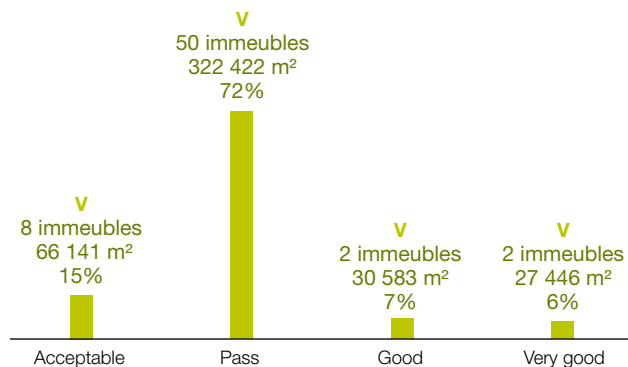
Le score des immeubles rénovés est revu le cas échéant au cas par cas après achèvement des travaux.

CERTIFICATS BREEAM IN-USE DE BEFIMMO (# D'ACTIFS)



Depuis 2015, Befimmo a initié un dialogue avec BRE (Building Research Establishment, organisme de recherche en bâtiment) pour re-évaluer la certification de l'ensemble des immeubles suivant une approche orientée portfolio, en ligne avec l'approche envisagée pour la mise à niveau des certificats BREEAM In-Use Asset.

BREEAM IN-USE MANAGEMENT



OBJECTIF

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

MÉTHODOLOGIE G4-22

ÉNERGIE DIRECTE (GAZ ET MAZOUT), ÉNERGIE INDIRECTE (ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAU DE CHALEUR), EAU, ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE.

La méthodologie de reporting utilisée en 2016 n'a pas changé par rapport à 2015.

REMARQUES GÉNÉRALES

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

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

- ◆ la vérification et la mise à jour des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO₂e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion 2014 utilisés dans le cadre du reporting lié aux déchets ;
- ◆ la vérification de l'exactitude et la mise à jour des données tarifaires des contrats de fourniture d'énergie utilisées dans le cadre du calcul des économies financières réalisées grâce aux économies d'énergie ;
- ◆ la modification – adaptation éventuelle de certaines surfaces suite à des travaux et/ou des remesurages.

SCIENCE-MONTOYER
BRUXELLES
QUARTIER LÉOPOLD



INTERPRÉTATION DES DONNÉES DES TABLEAUX DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL

Dans la majorité des cas, les informations disponibles ont été traitées distinctement pour les portefeuilles de Befimmo et Fedimmo. Ces deux entités ont également été subdivisées par la taille des immeubles du portefeuille.

PORTEFEUILLE DE BEFIMMO	SURFACE TOTALE HORS SOL		
	2014	2015	2016
Immeuble 1 - 5 000 m ²	84 644	84 644	86 104
Immeuble 5 001 - 10 000 m ²	75 012	75 012	68 298
Immeuble >10 000 m ²	373 994	412 064	410 481
Total (m²)	533 650	571 720	564 883

PORTEFEUILLE DE FEDIMMO	SURFACE TOTALE HORS SOL		
	2014	2015	2016
Immeuble 1 - 5 000 m ²	103 151	91 949	91 949
Immeuble 5 001 - 10 000 m ²	70 367	70 367	70 367
Immeuble >10 000 m ²	205 800	205 800	163 343
Total (m²)	379 318	368 116	325 659

PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Le périmètre de reporting est exprimé en pourcentage et est établi sur base du rapport entre la surface concernée par les données obtenues et la surface totale du portefeuille pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition.

Les surfaces mentionnées au-dessus de chaque tableau correspondent aux surfaces au 31 décembre 2016.

LE CALCUL À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le calcul à périmètre constant (Like-for-Like [LFL]), exprimé en pourcentage de différence d'une année à l'autre, permet d'apprécier l'évolution dans le temps d'un indicateur. En effet, par l'exclusion des variations liées aux changements de périmètre (rénovation majeure, acquisition et vente), il est possible d'analyser, de comparer et d'expliquer les résultats obtenus par rapport aux objectifs annoncés. Toutefois, il faut préciser que le calcul à périmètre constant ne tient pas compte des variations d'occupation des immeubles.

LE CALCUL DES CONSOMMATIONS SPÉCIFIQUES (KWh/m² ET litres/m²)

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

- ◆ des immeubles en travaux ou/en rénovation ;
- ◆ des immeubles à destination autre que bureaux (pour 2016, seule une partie d'un immeuble est concernée, qui héberge une piscine intérieure/fitness) ;
- ◆ des immeubles ayant des données de consommation incomplètes ;
- ◆ des immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%¹ (calculé sur base de l'historique mensuel d'occupation).

En ce qui concerne le calcul de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre **G4-EN18** sont exclus du périmètre de reporting :

- ◆ tous les immeubles en travaux, achetés et/ou vendus en cours d'année ;
- ◆ les immeubles dont le taux d'occupation est inférieur à 50% ;
- ◆ les immeubles pour lesquels les données de consommations sont partielles et/ou manquantes.

Les valeurs d'émissions obtenues constituent le numérateur lequel est divisé par le total des surfaces des immeubles repris dans le périmètre.

LES FACTEURS D'ÉMISSIONS

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

En ce qui concerne le calcul des émissions de CO₂e liées à la consommation d'électricité privative non verte de ses locataires, Befimmo avait pour convenance jusqu'en 2014 d'utiliser par défaut le facteur d'émission moyen lié à l'électricité non verte, communiqué par son propre fournisseur d'énergie.

Désormais, compte tenu qu'elle suit le GHG protocole et ses recommandations, elle utilisera pour le calcul des émissions liées à l'électricité le facteur fourni par l'IEA (International Energy Agency).

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO₂e (g CO₂e/MWh)

TYPE	2013	2014	2015	2016
Gaz ²	188	188	188	188
Electricité non verte Belgique ³	196	196	196	199
Electricité non verte Luxembourg ³	387	387	387	306
Electricité verte	0	0	0	0
Réseau de chaleur ⁴	43	43	43	43

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO₂ (Kg CO₂e/litre) (Kg CO₂e/km)

TYPE	2013	2014	2015	2016	UNITÉS
Diesel	2,662	2,662	2,662	2,511	kg CO ₂ e/litre
Essence	2,425	2,425	2,425	2,264	kg CO ₂ e/litre
Avion (vol courte distance) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO ₂ e/km
Avion (vol courte distance) business	n.a.	n.a.	n.a.	0,468	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance) business	n.a.	n.a.	n.a.	0,477	kg CO ₂ e/km
Train	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO ₂ e/km

NON APPLICABLE

La mention « n.a. », utilisée à plusieurs reprises dans les tableaux d'analyse de données, signifie « non applicable ».

Cette mention s'applique :

- ◆ lorsqu'un bâtiment ne figure pas dans le portefeuille à la date du reporting ;
- ◆ lorsque les données ne sont pas disponibles ;
- ◆ pour le périmètre relatif à la production d'énergie renouvelable, qui n'est pas mesuré.

De façon générale,

- ◆ dans les quelques cas où les consommations communes et privatives n'ont pu être obtenues séparément, l'hypothèse de répartition à 40/60 entre surfaces communes et surfaces privatives prise en 2012 est confirmée et maintenue pour les années 2013 à 2016 ;
- ◆ les données de consommations électriques privatives émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats d'énergie propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « énergie non verte ». Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme verts et se voient appliquer un taux d'émission de CO₂e de zéro.

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

2. Source : Engie Electrabel.

3. Source : IEA (International Energy Agency).

4. Source : Ville de Luxembourg.



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 sont des éléments indispensables à la réalisation des objectifs fixés.

En lui offrant un environnement de travail agréable, Befimmo permet à son équipe de stimuler l'échange, la créativité ainsi que sa motivation et renforce son engagement envers la Société.

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

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

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

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

1,9%
TAUX D'ABSENTÉISME,
EN-DESSOUS DU BENCHMARK (2,6%)

34,5 H
FORMATION/
COLLABORATEUR/AN

2016
INSTALLATION DE L'ÉQUIPE DANS SON
NOUVEL ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL

INDICATEURS SOCIAUX

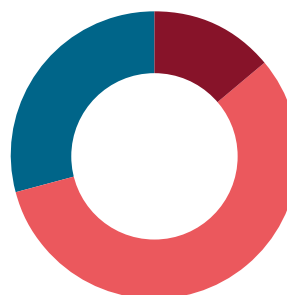
G4-LA1 | G4-LA2 | G4-LA6 | G4-9 | G4-10 | G4-11

À la date du 31 décembre 2016, l'équipe se composait de 70 personnes (dont 57% d'hommes et 43% de femmes). Toutes ces personnes⁵ bénéficient d'un statut d'employé. Toutes, à une exception, ont 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 2016 composés exclusivement de femmes.

RÉPARTITION TEMPS PLEIN ET PARTIEL



13%
Temps partiel | Femme

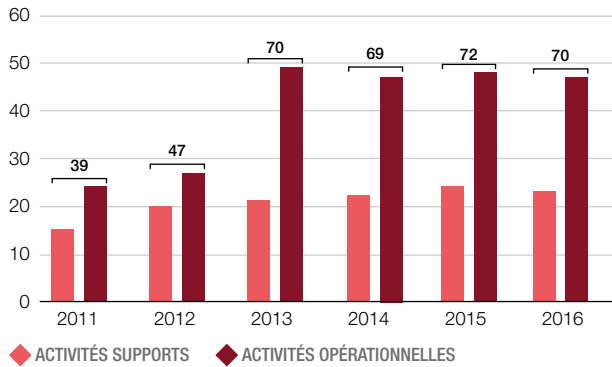
30%
Temps plein | Femme

57%
Temps plein | Homme

5. Le Plan d'Actions 2016 détaillé, notamment la partie liée à l'Équipe, se trouve sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse).

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

ÉVOLUTION DE L'ÉQUIPE / RÉPARTITION DES COLLABORATEURS PAR ACTIVITÉ (# PERSONNES)



Parmi les membres de l'équipe, 56% sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 31% 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 et Comité de direction) est de 41 ans. Durant l'exercice 2016, Befimmo a accueilli six nouveaux collaborateurs, trois femmes et trois hommes, et enregistré quatre départs, deux femmes et deux hommes.

	#	ÂGE MOYEN
Arrivées		
Hommes	3	29
Femmes	3	
Départs¹		
Hommes	2	43
Femmes	2	

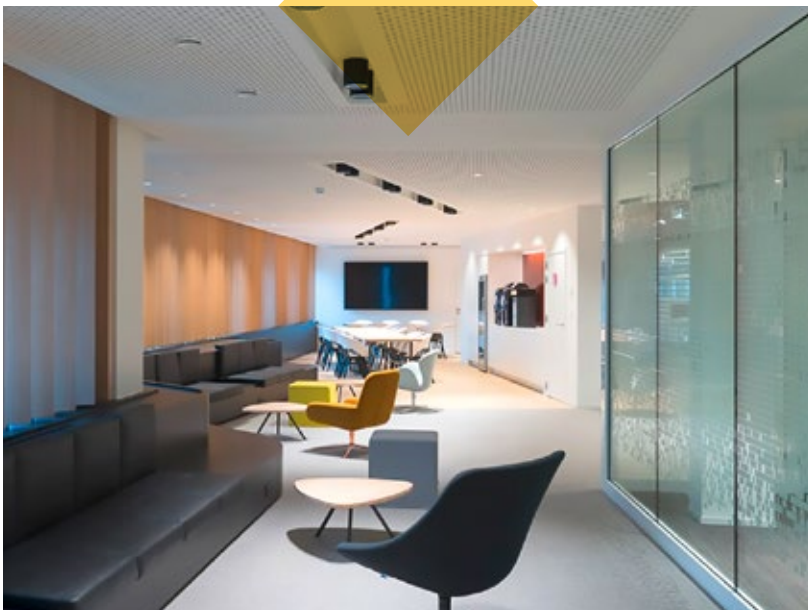
Le taux d'absentéisme² s'élève à 1,9% du nombre total d'heures prestées, en-dessous du taux moyen de 2,6%³ observé pour l'ensemble des entreprises belges, tous secteurs confondus.

Befimmo relève de la Commission Paritaire Nationale Auxiliaire pour Employés, également appelée Commission Paritaire 200, qui s'applique à l'ensemble des membres de l'équipe.

La Société applique des rémunérations conformes au marché, sensiblement supérieures aux barèmes minimum applicables. Dans leur package salarial, les collaborateurs de Befimmo, bénéficient notamment d'un régime de pension extralégale⁴ de type « Defined Contributions ». Par ailleurs, les collaborateurs bénéficient également d'une couverture complète en matière de soins de santé.

En 2016, Befimmo a organisé pour la première fois des élections sociales. La procédure s'est soldée par un constat d'absence de candidats.

GOEMAERE BRUXELLES DÉCENTRALISÉ



1. Dont 1 licenciement, 2 démissions et 1 départ à la retraite.

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

3. Source : « Absentéisme 2016 », SDWorx.

4. Une information plus détaillée est publiée dans la note « Avantages du personnel », en page 178.



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 collaborateurs, garant de leur implication dans la vie de la Société. Elle entend poursuivre sa démarche d'amélioration continue sur ces thèmes.

ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL - SWOW

Dans le cadre de l'évolution structurelle du mode de travail, et plus spécifiquement de l'utilisation des bureaux, qui deviennent de plus en plus un espace de rencontres et d'échanges entre les différents membres d'une équipe, Befimmo a, en 2015, mis au point un projet d'implémentation des « Smart Ways of Working » pour ses collaborateurs, qui s'est concrétisé fin 2016. Elle leur offre aujourd'hui un tout nouvel environnement de travail à la pointe pour répondre au mieux à leurs besoins. Un cadre de travail ouvert, lumineux, flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de ces derniers. Dès le début, Befimmo a souhaité impliquer ses collaborateurs dans cette évolution, interrogeant l'équipe sur les critères qui, selon elle, garantiraient la réussite du projet SWOW de Befimmo. L'accent a dès lors été placé sur l'ouverture des espaces de travail, la collaboration, l'ergonomie, l'acoustique, l'informatique et la facilité de déplacement et de connexion.

Au-delà de la transformation physique du cadre de travail, les Smart Ways of Working impliquent également un changement de philosophie dans l'organisation du travail. Une série d'ateliers a dès lors été organisée afin d'accompagner les responsables d'équipe dans la gestion de ce changement : flexibilité du travail, responsabilisation, règles de vie dans les espaces de travail partagés sont autant de sujet qui y ont trouvé leur place afin de permettre à tous d'accompagner le changement au sein même de leur équipe, d'assurer une transition sereine et constructive, et d'exploiter aux mieux les possibilités d'échange et de communication mises à disposition dans le cadre des SWOW.

BIEN-ÊTRE ET PRÉVENTION DES RISQUES PSYCHOSOCIAUX

En 2016, Befimmo a poursuivi, dans le cadre de la prévention des risques psychosociaux, l'organisation de sessions de formation en Mindfulness, ouverte à tous les collaborateurs. En permettant à chacun de recentrer son attention sur le moment présent, cette discipline a pour objet de réduire le stress, ou en améliorer la gestion, et de prévenir le burnout.

Befimmo a également continué à intégrer les enseignements de l'enquête de satisfaction réalisée en 2015 auprès de l'équipe. Une telle enquête est réalisée un an sur deux, de sorte que la prochaine sera organisée à la fin 2017. Le feedback de l'équipe relatif à l'environnement de travail a été particulièrement décisif dans la réflexion liée à l'aménagement des nouveaux bureaux de Befimmo (notamment en matière d'ergonomie, d'isolation acoustique, d'équipement IT).



Befimmo met tout en œuvre pour être un employeur responsable, attentif au bien-être de ses collaborateurs, leur garantissant un emploi de qualité qui stimule l'économie sans avoir des effets nocifs sur l'environnement, tout en respectant et développant les trois valeurs fondamentales de la Société : Professionnalisme, Engagement, Esprit d'équipe.

www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

SANTÉ ET SÉCURITÉ

Befimmo compte dans son équipe un conseiller en prévention de niveau 1, qui réalise chaque année une étude de risques liée aux activités de bureau.

Dans le cadre de la prévention des risques psycho-sociaux, Befimmo a également une personne de confiance en son sein. Au cours de l'exercice 2016, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.

L'équipe compte également trois secouristes, pour lesquels Befimmo assure annuellement un recyclage.

Pendant l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré deux accidents de travail et aucun cas de maladie professionnelle. Il s'agit dans un cas d'un accident sur le chemin du travail et dans l'autre cas, d'un accident dans les locaux de Befimmo.



COMITÉ B+ ET ACTIONS SOCIALES

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité de Direction, a poursuivi son action visant à organiser des activités sportives, culturelles, festives, caritatives ou familiales. En 2016, le Comité B+ a poursuivi son action de volontariat sur le partenariat qui avait été amorcé en 2011 avec la Croix-Rouge (entité locale d'Auderghem).

Vu le succès rencontré les années précédentes, le Comité a poursuivi l'organisation des collectes de sang dans les locaux de l'immeuble Goemaere, offrant aux autres locataires de l'immeuble la possibilité de participer à l'action. Cette organisation de collectes sera poursuivie les années à venir. Plusieurs membres du personnel ont également participé à la Quinzaine de la Croix-Rouge et ont contribué à la vente de sparadraps et autocollants de la section locale d'Auderghem dont les fonds récoltés seront affectés à la création d'une épicerie sociale.

De même, des récoltes de vêtements ont également été réalisées à deux reprises pendant l'année afin d'alimenter la « Vestiboutique » créée par la Croix-Rouge à Auderghem, dont les bénéfices sont également reversés dans leur épicerie sociale.

Les plus sportifs ont participé aux 20 km de Bruxelles sous la bannière de « Run for Parkinson ». Enfin, juste avant les fêtes de fin d'année, les collaborateurs ont à nouveau été invités à constituer des colis alimentaires qui ont été distribués aux sans-abris à Bruxelles.

Au-delà de l'action sociale du Comité B+, Befimmo a décidé de devenir partenaire de Be.face. Be.face est un mouvement d'entreprises responsables, dont l'objectif est de créer des ponts entre les besoins du monde associatif et les ressources du monde de l'entreprise, que ce soit en termes de temps, d'activités ou de matériel. Par l'intermédiaire de Be.face, Befimmo a renouvelé en 2016 son action de réallocation du budget habituellement attribué à la Saint-Nicolas de l'équipe à des colis de Saint-Nicolas pour une fête regroupant les enfants défavorisés de la commune et les seniors, organisée par le CPAS.

OBJECTIF

Le Comité B+ entend continuer son action sociale en 2017. 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.

ÉVALUATION ET FORMATION G4-LA9 G4-LA10 G4-LA11

Convaincue que le développement de ses collaborateurs permet de renforcer leur volonté de progresser et de déployer leurs compétences, Befimmo a poursuivi sa politique en la matière en 2016.

Au-delà des formations en langues et de celles organisées sur base individuelle, Befimmo a renouvelé l'organisation de sessions Mindfulness ouvertes à l'ensemble du personnel.

Des modules de formation relative à la certification ISO 14001 ont été donnés aux nouveaux collaborateurs afin de les sensibiliser à la politique environnementale de la Société. De plus, des séances de mises à jour liées au système de gestion documentaire du SME (Système de Management Environnemental) ont été données aux départements concernés. Des formations de mises à jour relatives à la PEB (politique environnementale du bâtiment) et à la certification BREEAM ont également été organisées pour les départements opérationnels.

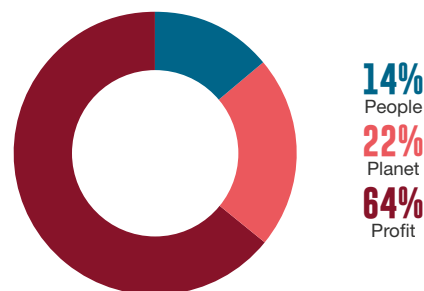
Befimmo a une fois de plus tiré profit de l'axe « développement » de son processus d'évaluation afin de mettre en carte, dès le début de l'année, les différents besoins en termes de formation, ce qui permet d'assurer plus de cohérence et d'efficacité dans l'organisation de ces dernières.

Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré une moyenne de **34,5 heures de formation**. Le budget moyen par collaborateur consacré aux formations s'est élevé à 1.540 € en 2016 dont près de la moitié sont des cours de langues.

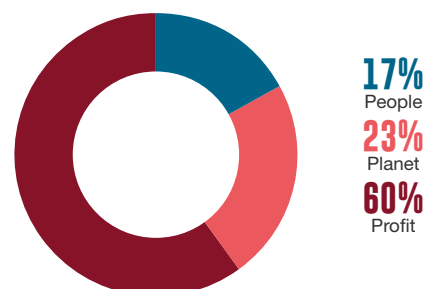
En termes de développement, et soucieuse de rester à l'écoute des attentes de son équipe, Befimmo met également en place les canaux de communication internes afin d'informer les collaborateurs des ouvertures de poste au sein de la Société. En 2016, 7 personnes ayant sollicité pour des fonctions vacantes en interne ont vu leur candidature retenues et se sont donc lancées dans de nouveaux défis tout en poursuivant la relation qui les unit à Befimmo.

HEURES DE FORMATION (HORMIS LES FORMATIONS DE LANGUES) RÉPARTIES EN FONCTION DES 3 PILIERS ET PAR CATÉGORIE (2016)

MANAGERS



AUTRES COLLABORATEURS



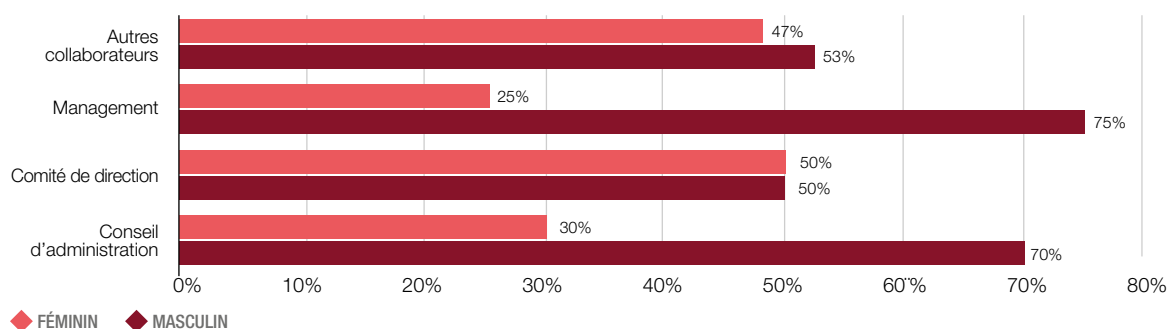
ÉTHIQUE G4-LA16

PRATIQUES ÉTHIQUES DANS LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES ET LE RECRUTEMENT.

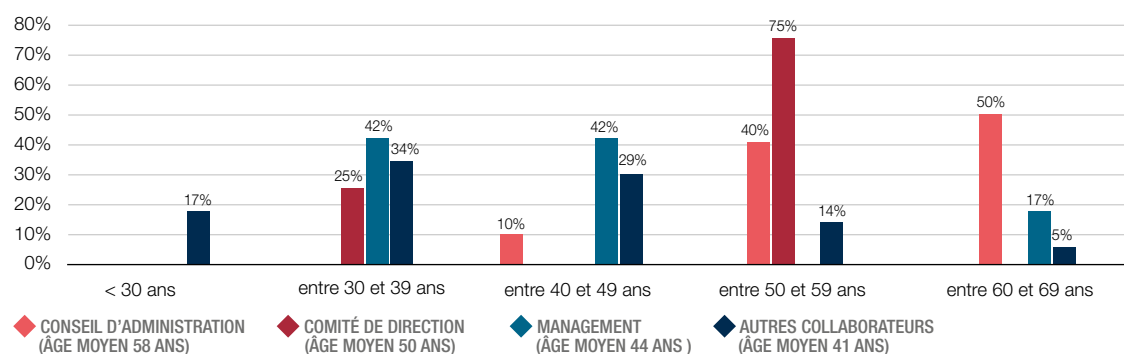
Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité, respectueuse de l'identité de chacun. Au cours de l'exercice 2016, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.

INDICATEURS SOCIAUX G4-10

COMPOSITION DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET RÉPARTITION DES COLLABORATEURS PAR SEXE (31 DÉCEMBRE 2016) G4-LA12



COMPOSITION DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET RÉPARTITION DES COLLABORATEURS PAR ÂGE (31 DÉCEMBRE 2016) G4-LA12





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

La valeur « engagement » chez Befimmo se manifeste notamment par un intérêt constant de l'équipe pour l'entreprise, sa stratégie et ses activités.

Afin de répondre davantage aux demandes de l'équipe en termes de communication, un intranet remis à neuf a été mis en place à la fin de l'année, à l'occasion du retour de l'équipe dans ses bureaux réaménagés.

L'intranet est le canal de communication interne de Befimmo, qu'elle soit formelle ou informelle. La nouvelle version de l'intranet offre plus de facilités de recherches, est plus user-friendly et offre davantage de possibilités d'interaction.

Befimmo a poursuivi l'organisation de « breakfast présentations » en interne, réalisées par des membres de l'équipe ou des départements sur différents sujets, afin de mettre en lumière certains pans de l'activité de la Société.

Consciente du potentiel de son équipe, Befimmo continue son œuvre afin de mettre sa créativité à profit sur des thématiques bien précises, de susciter les suggestions, d'inviter au dialogue, de donner son avis.



MEDIA
BRUXELLES
PÉRIPHÉRIE



POELAERT
BRUXELLES CENTRE

LES LOCATAIRES ¹

G4-DMA G4-35



En 20 ans le mode de travail a évolué. Aujourd'hui, encore plus qu'avant, Befimmo porte une attention toute particulière à la satisfaction des occupants et utilisateurs de son portefeuille immobilier.

Elle souhaite fidéliser ses locataires en leur offrant des espaces de qualité, bien situés, flexibles, performants en termes de gestion environnementale et d'utilisation de l'espace, de sécurité, de coûts et d'accessibilité. Toutefois, offrir des surfaces de qualité reste indispensable mais ne suffit plus aujourd'hui. Befimmo se doit à présent d'aller plus loin dans la relation avec ses locataires en leur proposant une plus large gamme de services intégrés leur offrant un meilleur confort d'utilisation, en développant une approche complète et proactive qu'elle délivrera grâce aux compétences pluridisciplinaires de son équipe.

Befimmo gère proactivement la relation avec ses locataires, avec lesquels son équipe commerciale construit une relation de

confiance par le biais d'un dialogue régulier. En construisant cette relation de confiance, Befimmo veille à fidéliser ses locataires et maintenir un taux d'occupation élevé de son portefeuille.

Elle dispose d'une équipe de professionnels motivés et multidisciplinaire (commerciaux, techniciens, ingénieurs spécialisés, gérants, etc.), rapportant au Chief Operating Officer (COO), qui a comme objectif de renforcer encore l'approche orientée locataires.

La satisfaction, l'environnement de travail, le dialogue entre le propriétaire et le locataire ainsi que la sécurité et la santé des locataires sont des priorités pour Befimmo et sont essentielles aux yeux de l'ensemble de ses parties prenantes. Dans cette optique, Befimmo a mis en place des actions concrètes qu'elle souhaite encore développer et améliorer dans les mois et années à venir.

SERVICES

PERSONNALISÉS ET COMPLETS
À LA DISPOSITION DES LOCATAIRES

94,8%

TAUX
D'OCCUPATION

HELPSITE ET EXTRANET

NOUVEAUX OUTILS DE COMMUNICATION
EN 2016-2017

1. Le Plan d'Actions 2017, notamment la partie liée aux locataires, se trouve sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse).



ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL

OFFRIR AUX LOCATAIRES DES IMMEUBLES DE QUALITÉ, FLEXIBLES, ADAPTÉS À LEUR MODE DE FONCTIONNEMENT, ET RÉPONDRE AINSI À LEURS ATTENTES.

Le mode de travail change, et plus spécifiquement l'utilisation des bureaux évolue au fil du temps vers des espaces de rencontre et d'échange entre les différents membres d'une équipe. Il en résulte certes un moindre besoin en quantité de m² de bureaux mais aussi une plus grande sélectivité en termes de qualité et de flexibilité de surfaces recherchées.

SERVICES

En réponse à cette tendance, Befimmo veille à mettre à la disposition de ses locataires un service personnalisé et complet afin de faciliter leur quotidien en renforçant et améliorant ses activités existantes et en développant de nouvelles activités.

- 1. Property Management :** L'équipe de property managers est responsable de l'exploitation et de la maintenance technique des immeubles du portefeuille. Elle assure la gestion des bâtiments tout en améliorant la satisfaction et le confort des locataires et en développant avec eux une relation régulière et transparente afin de répondre au mieux à leurs attentes.
- 2. Space planning & Project Management :** L'équipe offre des solutions « clés sur porte » en accompagnant les locataires actuels et potentiels tant dans la définition de leur projet immobilier que dans la réalisation de celui-ci.
- 3. Support environnemental :** L'équipe environnementale est spécialisée en gestion énergétique et environnement. Son rôle principal est d'améliorer la performance du portefeuille et d'accompagner et sensibiliser les locataires notamment à réduire leurs consommations énergétiques et leur production de déchets.
- 4. Facility Management :** Befimmo étudie et souhaite développer un nouveau service de facility management, qui consiste à proposer aux occupants une gamme de services notamment en matière de gardiennage, de sécurité, de nettoyage, de maintenance technique privative, de commande de fournitures diverses, etc. afin de faciliter leur quotidien.

ÉQUIPEMENTS

Toujours dans le but de fidéliser ses locataires, Befimmo met également tout en œuvre pour équiper ses immeubles de manière appropriée. Dès lors, en fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, etc.), des salles de réunions communes et bien équipées, des espaces de co-working, des restaurants et/ou un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des parkings vélos équipés de lockers et de bornes électriques, ainsi que des bornes électriques pour voiture sont mis progressivement à disposition des locataires.

Dans cette évolution du mode du travail, Befimmo, en tant que propriétaire proactif, a déjà réalisé divers projets notamment sur son site Ikaros Business Park¹, situé en périphérie bruxelloise, qui est équipé des outils les plus avancés en matière d'efficacité et de confort de travail et qui met à disposition de l'ensemble des locataires une crèche, un restaurant, un fitness, etc. Un autre exemple est celui de l'aménagement de salles de réunion partagées au rez-de-chaussée de la Blue Tower et de l'immeuble Triomphe. Idéalement situées, ces salles de réunion partagées avec les dernières technologies audio-visuelles sont proposées aux locataires du portefeuille à des prix attractifs mais également à toutes les autres entreprises qui souhaiteraient louer une salle pour une ou plusieurs réunions.



Befimmo en intégrant la Responsabilité Sociétale dans sa stratégie globale, souhaite créer de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes (ses locataires, les villes et habitants, les différentes communautés se situant à proximité de ses immeubles, etc.). Elle se veut être un propriétaire responsable, en gérant de manière proactive son portefeuille, en préservant la qualité de celui-ci tout en travaillant sur l'amélioration de l'accessibilité de ses immeubles. Un de ses objectifs est d'intégrer au mieux les préoccupations environnementales, de mobilité et de services pour répondre au mieux aux attentes de ses locataires.

www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/



WWW.BEFIMMO.BE/FR/ESPACE-LOCATAIRES



1. Site dédié : www.ikarospark.be.

FROISSART
BRUXELLES
QUARTIER LÉOPOLDFOUNTAIN PLAZA
BRUXELLES PERIPHERIE

DIALOGUE

ENTREtenir un dialogue régulier avec les locataires (existants et potentiels).

PRINCIPALES RÉALISATIONS ET OBJECTIFS

MISE À DISPOSITION D'UNE CONVENTION DE COLLABORATION ENVIRONNEMENTALE G4-EN27

Befimmo propose à ses locataires une convention de collaboration environnementale liée à chaque bail. Après visites des espaces privés, la Cellule Technique Environnementale (CTE) suggère aux occupants des mesures d'améliorations de la performance environnementale de leurs installations privées en ligne avec les standards BREEAM suivis par Befimmo. Sur base d'une analyse détaillée des consommations privées et d'un benchmarking interne, la CTE suggère également des mesures de réduction des consommations d'énergie et de production de déchets. Elle propose également un accompagnement, un télémonitoring et un reporting détaillé des données environnementales associées à la surface prise en location.

La convention de collaboration environnementale est proposée aux nouveaux locataires mais est également soumise progressivement à tous les locataires existants.

◆ OBJECTIF CONTINU

Befimmo souhaite rencontrer, dialoguer et sensibiliser l'ensemble de ses locataires au travers de la convention de collaboration environnementale. Befimmo souhaite également mesurer l'impact positif de sa démarche au travers de la mise en carte des économies et améliorations induites par la collaboration étroite avec ses locataires.

Elle continuera à approcher un certain nombre de locataires existants en priorité en fonction de leur niveau de consommation électrique privée qu'elle proposera d'essayer de réduire. Parallèlement elle soumettra sa collaboration et ses services aux nouveaux locataires.

MISE À DISPOSITION D'UN BUILDING USER GUIDE G4-EN27

Le Building User Guide 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 Building User Guide est rédigé et distribué pour une dizaine d'immeubles. Une liste de bâtiments prioritaires a été établie pour réaliser les autres Building User Guides et les distribuer aux locataires.

◆ OBJECTIF 2017-2019

L'objectif est de finaliser et distribuer les Building User Guide pour l'ensemble des immeubles Befimmo gérés par le Property Management. Il s'agit au total de 49 immeubles. 18 Building User Guides seront rédigés et distribués en 2017, 19 en 2018 et le solde en 2019.

Ce document sera transmis par le property management aux nouveaux locataires ainsi qu'aux locataires existants.

HELPSITE G4-EN27

Le Helpsite est un outil performant 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. Cette application online et collaborative – mis à disposition de l'ensemble des locataires du portefeuille de Befimmo au premier semestre de 2016 – offre un accès externe sécurisé aux locataires (et fournisseurs).

Le Helpsite permet d'optimiser la gestion du property management et de proposer aux locataires un bon suivi des demandes qu'ils introduisent.

CRÉATION ET MISE À DISPOSITION D'UNE PLATEFORME DE COMMUNICATION

G4-EN27

Befimmo entend améliorer le dialogue avec ses locataires en mettant à leur disposition une plateforme de communication, de type extranet, pour y publier les documents provenant du property management, le Building User Guide, la convention de collaboration environnementale, etc. mais également pour échanger des informations privées.

◆ OBJECTIF 2017

Cette plateforme, en cours de réalisation, sera mise à disposition des locataires à la fin du premier semestre de 2017.



SANTÉ & SÉCURITÉ

RESPONSABILISATION PAR RAPPORT À LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ 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.

Un property manager assure, à mi-temps, le rôle de Risk Coordinator. Il est, entre autres, responsable du suivi récurrent de la qualité et des risques liés à la gestion opérationnelle, technique, administrative des immeubles ainsi que des projets de rénovation et d'amélioration qui y sont éventuellement réalisés par le property management.

INCIDENTS G4-PR2 G4-PR9

Au cours de l'exercice 2016, aucun incident majeur n'a été déclaré.

LA GOUVERNANCE ¹

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 Société Immobilière Réglementée (SIR) et, d'autre part, par les règles supplémentaires qu'elle a prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise. Befimmo va donc au-delà de la législation, lorsqu'elle le juge pertinent.

La General Counsel & Secretary General (membre du Comité de direction) se charge de la mise à jour ainsi que du respect du code d'éthique

et de la charte de gouvernance. Elle exerce également la fonction de Compliance Officer et, en cette qualité, veille au respect des règles et des procédures internes afin de prévenir les risques d'abus de marché.

→ « Déclaration de gouvernance d'entreprise, en page 117 »

Befimmo porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières.

Consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur, Befimmo souhaite aller au-delà de la responsabilité liée à son activité propre et sensibiliser ses fournisseurs à travers une gestion responsable de sa chaîne de valeur.

Les principales priorités liées à cette thématique sont le dialogue et la communication avec les parties prenantes, l'éthique, la conformité et la chaîne de valeur.



LEADERSHIP A-



GREEN STAR 82%



EPRA GOLD AWARD

1. Le Plan d'Actions 2017, notamment la partie liée à la Gouvernance se trouve sur le site de Befimmo (www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse).



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

DIALOGUE G4-26

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

◆ OBJECTIF

L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes, en dynamisant les outils de communication, en les adaptant à chaque partie prenante (site internet destiné aux investisseurs et aux locataires, intranet dédié à l'équipe, présentations, rapports, Helpsite et extranet à disposition des locataires, etc.) mais également en continuant à répondre aux questionnaires CDP, GRESB, etc. publiés par les investisseurs institutionnels.

◆ « CDP, GRESB »

COMMUNICATION TRANSPARENTE G4-32 G4-PR7

Befimmo porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières.

Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI-G4 (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS pour l'ensemble de son Rapport.

RECONNAISSANCES G4-15

Au niveau reporting, les reconnaissances et les prix suivants ont été obtenus au cours de l'exercice 2016 :

- ◆ Befimmo a reçu « l'EPRA Gold Award Financial Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2015 et pour la deuxième fois « l'EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Responsabilité Sociétale ;
- ◆ Befimmo a obtenu le score de 82%, correspondant au statut de « Green Star » de GRESB ;
- ◆ Befimmo a amélioré encore son score auprès du CDP en obtenant le statut de « Leadership A- » pour le questionnaire CDP 2016.

◆ OBJECTIF

Poursuivre et améliorer continuellement la communication en ligne avec les standards de référence en vigueur.



CHAÎNE DE VALEUR RESPONSABLE

G4-S010 G4-LA14 G4-LA15 G4-EN32 G4-EN33 G4-HR10 G4-HR11

GESTION RESPONSABLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR, POLITIQUE D'ACHATS DURABLES ET DIALOGUE AVEC LES FOURNISSEURS.

PRINCIPALES RÉALISATIONS ET OBJECTIFS

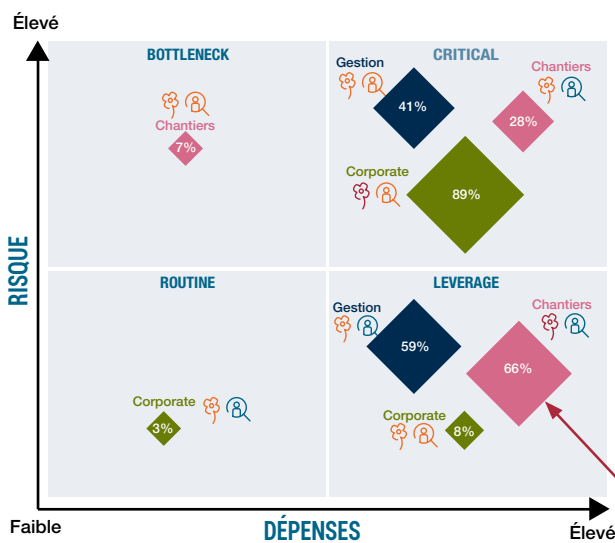
Befimmo s'engage depuis plusieurs années dans une démarche d'entreprise responsable qu'elle souhaite étendre au-delà de ses activités propres. Pour atteindre cet objectif, Befimmo s'est engagé dans une démarche d'amélioration de la performance environnementale de sa chaîne d'approvisionnement avec pour objectifs de :

1. **Améliorer et mettre à jour les conditions d'achats durables existantes.** Communiquer ces dernières aux gestionnaires de projets et aux parties prenantes externes le plus tôt possible et s'assurer de leur suivi et respect.
2. **Au niveau corporate, analyser les qualités durables des fournitures de bureau** (« marques éco-labellisées ») autres que le papier et orienter sa politique d'achats en ce sens et de manière générale, avoir une politique d'achats corporate « durables ».

Pour répondre à cet objectif, Befimmo a réalisé en 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic¹ pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers » (cf. schéma ci-après).

1. La matrice de Kraljic a été réalisée pour positionner chaque catégorie d'achats selon deux dimensions : (i) le risque évalué selon la position de l'acheteur vis-à-vis de ses fournisseurs et de la criticité du produit/service et (ii) le niveau de dépenses pour le produit/service.

RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES DE CETTE PREMIÈRE ANALYSE INCLUANT L'ENSEMBLE DES PRODUITS ET SERVICES [« CORE » ET « CORPORATE »] LIÉS AUX ACTIVITÉS DE BEFIMMO



Fin 2016, un premier workshop regroupant une dizaine de parties prenantes internes et externes (bureaux d'études, architectes, entreprises générales, organisme de certification) a été organisé pour échanger sur les avantages et inconvénients des systèmes d'évaluation de la performance environnementale d'un projet de construction ou de rénovation en distinguant deux étapes :

1. Lors de la conception du projet où il s'agit de fournir au gestionnaire du projet et à l'architecte le moyen d'évaluer le **système constructif** du point de vue de sa performance environnementale.
2. Lors de la réalisation du projet où il s'agit de fournir au gestionnaire du projet le moyen de sélectionner le **fournisseur de matériaux** au regard de sa performance environnementale.

PRIORITÉ

	Impact Environnemental	Impact Social	% des dépenses du segment
Fort	🔴	🔴	🔴
Moyen	🟡	🟡	
Faible	🟢	🟢	

SYSTÈMES D'ÉVALUATION IDENTIFIÉS



Ce premier workshop a permis de mettre en évidence deux approches qui seront étudiées et testées en 2017 sur des projets concrets de construction neuve et de rénovation.

- ◆ **Au niveau du choix des systèmes constructifs**, Befimmo étudiera la possibilité d'introduire la méthode de l'Analyse du Cycle de Vie en complément du BREEAM pour quantifier l'impact environnemental des systèmes constructifs proposés au stade de la conception en nous appuyant sur les travaux menés par les 3 Régions belges (outil MMG) et la suite des normes EN 15804.
- ◆ **Au niveau du choix des matériaux**, Befimmo étudiera la possibilité d'utiliser les labels existants (NF Environnement, Ecolabel Blauwe Engel, etc.) ou de développer des critères spécifiques ou d'exclusions de certains matériaux au regard de leur performance environnementale.

◆ **OBJECTIFS**

En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.



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

CODE D'ÉTHIQUE, DEALING CODE ET CHARTE DE GOUVERNANCE G4-S04

Le dealing code, qui vise à prévenir les risques de délit d'initiés et d'abus de marché, a été mis à jour en 2016, en conformité avec le nouveau Règlement européen relatif aux abus de marché (« Market Abuse Regulation »)¹ et a été publié sur le site intranet de la Société à destination de l'ensemble de l'équipe. Cette publication a été suivie par une session d'information, organisée par le General Counsel, pour sensibiliser l'équipe au contenu du document. Ce code est approuvé et signé par chaque collaborateur de l'équipe. Par ailleurs, chaque nouveau collaborateur reçoit et signe pour acceptation le dealing code lorsqu'il entre en fonction au sein de Befimmo, à l'occasion d'une formation individuelle organisée par le General Counsel.

◆ OBJECTIF

Le dealing code et le code d'éthique, publiés sur le site internet de la Société, sont réexaminés sur une base continue en vue de déterminer l'opportunité de les mettre à jour.

SENSIBILISATION DES SOCIÉTÉS DE MAINTENANCE G4-EN27

Befimmo est consciente que l'amélioration de la qualité et la performance environnementale et énergétique de ses immeubles passe également par le dialogue continu avec les équipes de maintenance chargées sur le terrain de l'entretien et la conduite des installations techniques de ses immeubles.

◆ OBJECTIF

Former et sensibiliser l'ensemble des sociétés de maintenance à la RSE. Ajouter un addendum « Développement durable et performances énergétiques » aux contrats existants et développer des contrats de performances environnementales pour les nouveaux contrats.

CENTRAL GATE
BRUXELLES CENTRE



BREDERODE 13
BRUXELLES CENTRE



1. Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché, entré en vigueur le 3 juillet 2016.

CONFORMITÉ

CONFORMITÉ À LA LÉGISLATION EN VIGUEUR ET PROACTIVITÉ ENVERS LES AUTORITÉS.

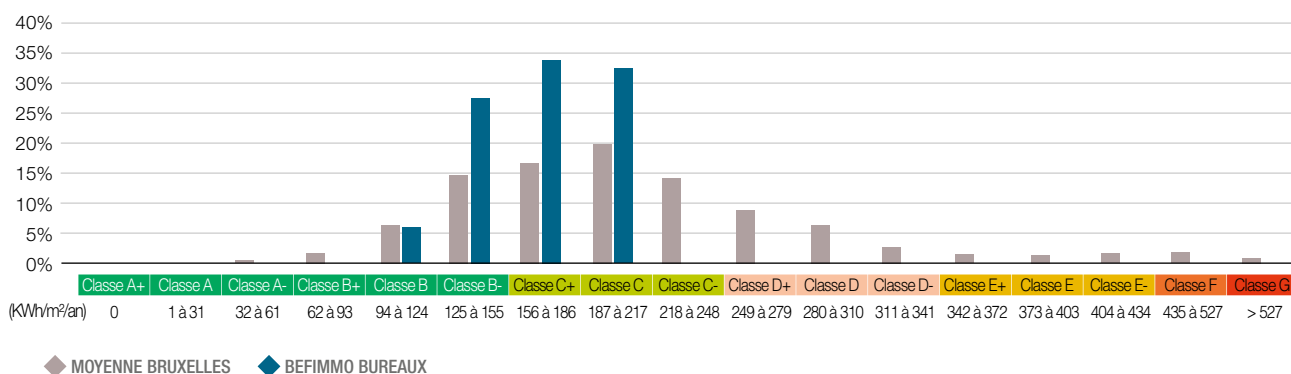
PRINCIPALES RÉALISATIONS ET OBJECTIFS

CERTIFICATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PEB) ET CERTIFICATION PEB CHAUFFAGE-CLIMATISATION G4-EN29

Le graphique ci-après illustre la situation des certificats de performance énergétique « Bureaux et services » des immeubles du portefeuille Befimmo situés à Bruxelles en comparaison

aux données délivrées par Bruxelles Environnement pour 5 millions de m² d'immeubles « Bureaux et services » certifiés. Les immeubles du portefeuille Befimmo représentent 5% de la surface totale d'immeubles certifiés et sont répartis entre les classes B (62-155 kWh/m²/an) et C (156-248 kWh/m²/an).

RÉPARTITION DES BÂTIMENTS DE BUREAUX DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA MOYENNE BRUXELLOISE (#M²)



En Flandre, les certificats « Bâtiment public » sont majoritairement disponibles et affichés tandis que pour la Wallonie l'obligation d'affichage est prévue dès 2019. L'immeuble Axento situé au Luxembourg dispose également d'un certificat.

◆ OBJECTIF 2017

En cas de travaux importants, Befimmo veille à la mise à jour des certificats, comme ce fut le cas précédemment suite aux travaux de rénovation dans divers immeubles. En 2017, Befimmo évaluera également sur base de l'ensemble des mesures d'améliorations de la performance énergétique mises en œuvre depuis 2011 (date de délivrance des certificats) dans le portefeuille en exploitation à Bruxelles, la pertinence d'une mise à jour des certificats de performance énergétique de certains immeubles stratégiques.

Bien que théoriques, les données des certificats sont également comparées aux consommations spécifiques réelles.

AUDITS INTERNES ET ANALYSE DU RESPECT DES CONDITIONS D'EXPLOITATION DES PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Depuis 2013, Befimmo a entamé de sa propre initiative pour les immeubles en exploitation des audits de conformité du respect des prescriptions liées aux permis d'environnement dont elle est titulaire. L'objectif de cette démarche est de s'assurer du bon respect de ses obligations mais également d'anticiper les actions à prendre face aux nouvelles prescriptions (applicables dans les permis les plus récents) dans le cadre du renouvellement et/ou de la prolongation de certains permis venant à échéance.

Fin 2016, les audits réalisés couvrent 65% des permis d'environnement du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo).

◆ OBJECTIFS 2017

Poursuivre et achever la mise en conformité des permis audités. Auditer le solde des permis d'environnement dont Befimmo est le titulaire.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

G4-32

Personne de contact & Informations complémentaires

G4-31

Emilie Delacroix - CSR Manager
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

FAQ Responsabilité Sociétale

De nombreuses parties prenantes externes portent un intérêt à sa démarche Responsabilité Sociétale. Afin d'y répondre le plus clairement possible et de fournir ces informations à toutes les parties prenantes simultanément, Befimmo a développé un FAQ (Frequently Asked Questions) Responsabilité Sociétale. Ce document est disponible sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be et est complété par les nouvelles données importantes et par les principales questions posées par les parties prenantes.

Référence aux standards externes



Depuis de nombreuses années, Befimmo s'inscrit dans une tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'**EPRA**, mais également aux lignes directrices du **GRI-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 87 de ce Rapport, tandis que l'index du contenu GRI est publié sur le site internet de la Société www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/2016/gri_fr_2016.pdf

Période de reporting

G4-28 G4-29 G4-30

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2016. Il fait suite au Rapport Financier Annuel de 2016. Le périmètre est figé au 31 décembre 2016.

Périmètre de reporting et modifications depuis le 1^{er} janvier 2016

G4-13 G4-22 G4-23

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2016 suite aux événements suivants :

- ◆ les cessions des immeubles Chénée et Jean Dubrucq à Bruxelles;
- ◆ l'intégration dans le portefeuille, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de l'immeuble Gateway.

Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Axento SA et Beway SA. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités de Befimmo contrôlé 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 115 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 97 à 98 de ce Rapport.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement le chapitre « Responsabilité Sociétale » du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- ◆ tableau d'index du contenu GRI ;
- ◆ interaction avec les parties prenantes ;
- ◆ analyse des attentes des parties prenantes ;
- ◆ politique de Responsabilité Sociétale (mars 2016) ;
- ◆ chapitre « Responsabilité Sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ainsi que le présent Rapport ;
- ◆ précédents Rapports Financiers Annuels ;
- ◆ certificat ISO 14001 ;
- ◆ certificats BREEAM ;
- ◆ Plans d'Actions Responsabilité Sociétale ;
- ◆ réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes ;
- ◆ questionnaire à disposition des parties prenantes externes.



Un glossaire est mis à la disposition du lecteur en page 202 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 2016

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 2016 (« le Rapport Financier Annuel ») et établis conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » (GRI) G4, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014) et GHG protocol guidelines scope I, II, III. Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole **V** dans les tableaux¹ présentés aux pages 87 à 96 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relative à l'année 2016 et couvrant les indicateurs environnementaux des bâtiments de Befimmo SA, y compris des filiales Fedimmo SA, Axento SA et Beway SA. L'assurance limitée a été effectuée sur les données obtenues par Befimmo SA et retenues dans le périmètre de reporting du Rapport Financier Annuel. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des indicateurs présentés ou toute autre information reprise dans le chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier Annuel.

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les Données, les informations y faisant référence et présentes dans le Rapport Financier Annuel ainsi que la déclaration que le rapport adhère aux lignes directrices de l'initiative « Global Reporting Initiative » (GRI) G4, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e version, septembre 2014) et GHG protocol guidelines scope I, II, III énoncées dans le chapitre « Responsabilité Sociétale », relèvent de la responsabilité du Conseil d'administration de Befimmo SA.

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées à la préparation des Données, la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, la responsabilité du Conseil d'administration comprend également la définition, la mise en place et le suivi de systèmes et procédures appropriés permettant la préparation des Données.

Les choix réalisés par le Conseil d'administration, la portée du chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier Annuel et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 97 et 98 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 oeuvre 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 2016 marqués d'un symbole **V** présentés aux pages 87 à 96 ;
- ◆ 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 tableaux¹ présentés aux pages 87 à 96 du Rapport Financier Annuel, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux lignes directrices du GRI G4, EPRA BPR (2^e version, septembre 2014) et GHG protocol guidelines scope I, II, III.

Zaventem, le 20 mars 2017

Le Commissaire

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

1. Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

QUATUOR BUILDING
BRUXELLES ESPACE NORD

QUALITY

4,5%

DE BUREAUX VACANTS
DE NIVEAU «GRADE A» SUR
LE MARCHÉ BRUXELLOIS

Seulement 4,5%¹ des bureaux vacants sur le marché bruxellois des bureaux sont de niveau «Grade A», alors qu'entre 2001 et 2010, ce pourcentage se situait entre 20% et 30% du stock vacant. On constate actuellement un réel manque de surfaces « Grade A » immédiatement disponibles dans la plupart des quartiers du marché bruxellois et particulièrement dans le CBD.

21%

DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO
REDÉVELOPPÉ DANS LES
5 PROCHAINES ANNÉES

Befimmo est spécialiste en immeubles de bureaux de qualité. Son équipe dispose des compétences et de l'expertise nécessaires à la construction de nouveaux immeubles ou à la rénovation d'immeubles existants. Dans ses projets, Befimmo vise un niveau de qualité et d'innovation élevé afin de répondre aux attentes du marché. Sur les 5 prochaines années, 21%² de son portefeuille sera redéveloppé et pourra ainsi répondre au manque d'immeubles de « Grade A » sur le marché de bureaux bruxellois.

1. Source : CBRE « Brussels Office Market View, Q4 2016 ».

2. Sur base des m² des immeubles de placement au 31 décembre 2016. Pour de plus amples informations voir les pages 24 à 27, 31 et 68 du présent Rapport.

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

118	PRINCIPES
118	STRUCTURE DE GESTION
118	CONSEIL D'ADMINISTRATION
126	COMITÉS CONSULTATIFS ET COMITÉS SPÉCIALISÉS
129	COMITÉ DE DIRECTION
130	RAPPORT DE RÉMUNÉRATION
135	RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LES SYSTÈMES DE GESTION DES RISQUES
136	AUTRES INTERVENANTS
137	RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT
137	RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS
141	PLAN D'ACTIONNARIAT OU D'OPTIONS SUR ACTIONS
141	ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION
141	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION
143	STRUCTURE ET ORGANISATION



POUR EN SAVOIR PLUS, VOIR SUR
[WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/
GOUVERNANCE-ENTREPRISE](http://WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/GOUVERNANCE-ENTREPRISE)

PRINCIPES G4-15

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

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

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

Ces documents ont été mis à jour au cours de l'année 2016 et, pour la dernière, fois le 23 février 2017 afin de refléter l'instauration du Comité de direction le 17 octobre 2016, les modifications apportées par le nouveau Règlement européen relatif aux abus de marché, ainsi que la composition actualisée de l'actionnariat.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/GOUVERNANCE-D'ENTREPRISE

STRUCTURE DE GESTION G4-34

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Principes

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

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

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

En ce qui concerne la composition de son Conseil, la Société privilégie la complémentarité des compétences, d'expériences et de connaissances et se conforme aux dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en ce qui concerne la mixité des genres à réaliser au sein du Conseil en 2017. Au 31 décembre 2016, le Conseil d'administration se compose de 10 membres dont 3 membres féminins.

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

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

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

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, le Conseil compte 10 Administrateurs, à savoir :

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

Pour rappel, jusqu'au 20 décembre 2012, la Société avait la forme d'une Société en Commandite par Actions et était gérée par son gérant statutaire, qui était une personne morale. Les Administrateurs qui ont été nommés pour la première fois par l'Assemblée générale extraordinaire de la Société le 20 décembre 2012, après sa transformation en Société Anonyme, ont, par conséquent, entamé un mandat au sein d'une entité juridique distincte. La Société a toutefois considéré qu'il

convenait de tenir compte des mandats des Administrateurs qui siégeaient antérieurement au Conseil d'administration de l'ancien gérant statutaire de la SIR (que ce soit en qualité de personne physique ou en tant que représentant de la personne morale Administrateur), avant sa transformation en Société Anonyme. Par conséquent, les Administrateurs du premier Conseil de la Société, après sa transformation, ont été nommés pour un terme correspondant à l'échéance de leur mandat qui était en cours au sein de l'ancien gérant statutaire de la Société, au moment de la transformation de la Société en Société Anonyme.

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

DE GAUCHE À DROITE,
AU-DESSUS :
GUY VAN WYMERSCH-MOONS,
BENOÎT GODTS, KURT DE SCHEPPER,
SOPHIE GOBLET, ETIENNE DEWULF,
BENOÎT DE BLIECK.

DE GAUCHE À DROITE, EN-DESSOUS:
HUGUES DELPIRE,
SOPHIE MALARME-LECLOUX,
ALAIN DEVOS, ANNICK
VAN OVERSTRAETEN.



Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2016

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016 :

- ◆ A.V.O. Management SPRL, représentée par son représentant permanent Mme. Anick Van Overstraeten ;
- ◆ Kadees BVBA, représentée par son représentant permanent M. Kurt De Schepper ;
- ◆ M. Jacques Rousseaux.

La même Assemblée générale ordinaire a nommé¹ :

- ◆ Mme. Anick Van Overstraeten, en qualité d'Administrateur, pour un mandat de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2020 ;

- ◆ Monsieur Kurt De Schepper, en qualité d'Administrateur, pour un mandat de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2020.

En sa séance du 14 février 2017, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Madame Anick Van Overstraeten avec effet immédiat et a coopté Madame Barbara De Saedeleer en tant qu'Administrateur indépendant avec effet immédiat, afin de pourvoir au remplacement provisoire de Madame Van Overstraeten.

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

Le Conseil d'administration s'est réuni 19 fois durant l'exercice.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2016

NOM ET MANDAT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	PREMIÈRE NOMINATION	EXPIRATION DU MANDAT EN COURS	PRÉSENCES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2016
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ²	Avril 2018	19
Benoît De Blieck Administrateur exécutif	Décembre 2012 ³	Avril 2019	19
Annick Van Overstraeten Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2014	14 février 2017	16 ⁴
Sophie Malarme-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2017	17
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2017	17
Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁵	Avril 2019	19
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁶	Avril 2018	19
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014 ⁷	Avril 2020	17
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012 ⁸	Avril 2017	19
Guy Van Wymersch-Moons Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Septembre 2013	Septembre 2017	19

PROPOSITIONS DE NOMINATION ET DE RENOUELEMENT DE MANDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2017

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 25 avril 2017 de nommer définitivement Madame Barbara De Saedeleer en tant qu'Administrateur indépendant, pour un mandat de deux ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2019. Madame Barbara De Saedeleer a été cooptée provisoirement par le Conseil d'administration le 14 février 2017, avec effet immédiat afin de pourvoir au remplacement de Madame Anick Van Overstraeten, qui a démissionné avec effet au 14 février 2017. Mme Barbara De Saedeleer (1970) est titulaire d'un bachelier en marketing et est titulaire d'un diplôme de business and financial studies, avec une spécialisation en quantitative business economics, de la Vlekho de Bruxelles. Elle a commencé sa carrière en 1994 dans le corporate banking chez Paribas Banque Belgique (devenue par la suite Artesia Banque et Dexia Banque Belgique) où elle est ensuite devenue regional director corporate banking pour la Flandre orientale. Elle a rejoint Omega Pharma en 2004 en tant que group treasury manager et ensuite head of finance.

Elle a été nommée CFO d'Omega Pharma de 2007 à 2016. Mme De Saedeleer est managing director de la société de consultation BDS Management SPRL, spécialisée en conseil financier et stratégique pour entreprises.

Madame Barbara De Saedeleer répond aux critères d'indépendance établis par l'article 526ter du Code des Sociétés pour l'évaluation de l'indépendance des Administrateurs. La FSMA a donné son agrément quant à cette cooptation et cette proposition de nomination.

Sous réserve de l'approbation de la FSMA, le Conseil d'administration proposera à la même Assemblée générale :

- ◆ le renouvellement du mandat de Madame Sophie Goblet, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- ◆ le renouvellement du mandat de Monsieur Benoît Godts, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de deux ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2019 ;

1. Conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (« loi SIR »), les fonctions d'administrateurs des SIR doivent être exercées par des personnes physiques.

La loi SIR prévoit toutefois une disposition transitoire en vertu de laquelle les mandats des personnes morales administrateurs qui étaient en cours au moment de son entrée en vigueur, peuvent se poursuivre jusqu'à leur échéance statutaire. Par conséquent, l'Assemblée générale ordinaire de Befimmo du 26 avril 2016 a nommé, en remplacement des personnes morales Administrateurs dont le mandat prenait fin à cette date, les anciens représentants permanents de ces personnes morales Administrateurs.

2. M. Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de 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. En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la charte de gouvernance de la Société, Madame Van Overstraeten n'a pas assisté à deux réunions du Conseil, au cours desquelles il a été discuté de certains projets d'investissement.

5. M. Hugues Delpire a été nommé pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.

6. 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.

7. Kadees BVBA, représentée par M. Kurt De Schepper, a été Administrateur de Befimmo SA jusqu'au 26 avril 2016. Kurt De Schepper est Administrateur de Befimmo SA depuis le 26 avril 2016.

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

- ◆ le renouvellement du mandat de Madame Sophie Malarme-Lecloux, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- ◆ le renouvellement du mandat de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, en qualité d'Administrateur non exécutif, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

M. ALAIN DEVOS (1953)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

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

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

M. Alain Devos était représentant permanent de la SPRL Alain Devos, CEO d'AG Real Estate SA ; Gérant non statutaire de A3 Management ; Gérant de Allfin Group ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSIL) ; 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.

M. BENOÎT DE BLIECK (1957)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

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

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

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

M. Benoît De Blicck était Membre du management board du European Public Real Estate Association (EPRA).

MME ANNICK VAN OVERSTRAETEN (1965)

Mme Annick Van Overstraeten (**1180 Bruxelles, Ptolemeelaan 12/2**) était Administrateur indépendant de Befimmo du 29 avril 2014 au 14 février 2017 et était membre du Comité de Nomination et de Rémunération jusqu'en octobre 2016.

Mme Annick Van Overstraeten est licenciée en sciences économiques (KUL – 1987) et a obtenu un master en management - IAG (UCL – 1992). Elle a commencé sa carrière en 1987 chez Philips, en qualité de project leader au sein de la direction des ressources humaines. Elle poursuit ensuite sa carrière dans le retail, plus précisément dans le secteur du textile et ceci dans différentes entreprises et ensuite dans le monde du chocolat chez Confiserie Leonidas où elle occupe de 1999 à 2004 la fonction de commercial et marketing director. En 2004, elle est nommée general director operations de Quick Restaurants Belux SA. Elle quitte la société fin 2009. Depuis 2010, Mme Van Overstraeten est CEO et membre du conseil d'administration du Groupe Lunch Garden.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

Mme Annick Van Overstraeten est représentante permanente de A.V.O. Management SPRL au sein du conseil d'administration de Lunch Garden VOF, au sein du conseil d'administration de Euro Shoe Group NV et au sein du conseil d'administration d'Immobilier.

MME SOPHIE GOBLET (1964)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

Administrateur de Réseau Entreprendre asbl.

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

En Belgique : Administrateur de Codic Belgique SA ; Administrateur de Société Financière SA ; Administrateur des Espaces Beaulieu SA ; Administrateur des Jardins d'Ostende SA ; Administrateur des Portes d'Ostende SA ; Administrateur de Boreas Development SA ; Administrateur de EOS Development SA ; Administrateur de La Hulpe Campus Management SA ; Administrateur de La Hulpe Campus Development SA ; Administrateur d'Immo Charle Albert SA ; Administrateur de Vesta Invest SA ; Gérant d'IBJ SPRL ; Gérant de Phoenix SPRL ; Administrateur de Codic Hongrie SA ; Administrateur de Codic Roumanie SA ; Au Luxembourg : Administrateur de Codic Luxembourg SA ; Administrateur de Codic Development SA ; Administrateur de Certificat Étoile SA ; Administrateur de Espace Monterey SA ; Administrateur de K2 A SA ; Administrateur de K2 B SA ; Administrateur de K2 C SA ; Administrateur de K2 D SA ; Administrateur de K2 E SA ; Administrateur de K2 F SA ; Administrateur de L2 A SA ; Administrateur de L2 B SA ; Administrateur de Tosco SA ; Administrateur de Carré d'Or Invest SA ; Administrateur d'Espace Carré d'Or SA ; En France : Administrateur de Tosniop SA ; En Espagne : Administrateur de Codic Promotions SL ; En Roumanie : Administrateur de Codic RO SPRL ; Administrateur d'Espace Sighisoara SRL ; Administrateur d'Espace Ploiesti SRL ; En Hongrie : Administrateur de Codic Hungary KFT ; Administrateur de V48 KFT ; Administrateur de Pro Due KFT ; Administrateur de Maxima III KFT ; Administrateur de TOC KFT.

MME SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)

Madame Sophie Malarme-Lecloux (**1330 Rixensart, rue du Plainiau 16**) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 28 avril 2015 et Membre du Comité de Nomination et de Rémunération depuis le 26 octobre 2016. Mme Sophie Malarme-Lecloux est titulaire d'un master en business & administration – Solvay (Université libre de Bruxelles). Elle a débuté sa carrière en 1994 chez IBM Belgium en tant que financial analyst avant de rejoindre, en 1998, ING Brussels en tant que account manager en corporate banking. En 2002, elle poursuit sa carrière chez Sofina, où elle a exercé pendant 14 ans diverses responsabilités tant au niveau de la direction financière que de l'équipe d'investissement. En 2015, elle crée la société FreeBe SPRL destinée au conseil en stratégie, leadership et innovation, à l'accompagnement d'entrepreneurs et au développement des personnes et des organisations. Elle dispose d'une expérience d'administrateur de plus de 10 ans.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

Administrateur d'Orpea SA (France) ; Fondateur et Gérante de FreeBe SPRL ; Administrateur de CBO Territoria SA (France).

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

Administrateur de Truflux, Sofilec, Financière Callatay & Wouters et Deceuninck NV.

M. HUGUES DELPIRE (1956)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

Administrateur délégué de Weddell SA ; Président du conseil d'administration d'Alsolia SA ; Administrateur et président du comité d'audit d'ALCOPA SA ; Membre du conseil de surveillance de Décathlon International Shareholding Plan SCA ; Membre du conseil de surveillance de Decaval, fonds commun de placement d'entreprise de droit français.

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

Directeur général, membre du directoire de Décathlon SA ; Administrateur d'OGEA SAS ; Administrateur d'Alcodev SA.

M. BENOÎT GODTS (1956)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

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

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

M. Benoît Godts était administrateur des sociétés suivantes : Fedimmo, AG Real Estate Group Asset Management ; L'Investissement Foncier Westland Shopping Center ; le Patrimoine Immobilier SA et le Conseil belgo-luxembourgeois des Centres Commerciaux.

M. KURT DE SCHEPPER (1956)

M. Kurt De Schepper (**2540 Hove, Akkerstraat 16**) est Administrateur de Befimmo depuis le 29 avril 2014. M. De Schepper est actuaire. Il a entamé sa carrière il y a plus de 30 ans chez AG Insurance, où il est devenu membre du management team et responsable du canal « employee benefits » en 1990. Entre 1995 et 2004, il a été general manager Europe chez Fortis Insurance International, responsable, entre autres, pour la coentreprise CaiFor et Fortis Insurance UK. En 2004, il a accédé à la fonction de chief pension officer au niveau de Fortis holding ; mi-2005, il est devenu business operating officer chez AG Insurance et, à partir de septembre 2008, il a également été responsable de la gestion des actifs financiers. De septembre 2009 au 1^{er} juillet 2014, M. De Schepper était le chief risk officer d'Ageas, en charge des départements risk, legal et compliance et support functions (human resources, IT et facility).

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

M. Kurt De Schepper était membre du conseil d'administration d'AG Real Estate SA ; Président et administrateur de Milleniumbcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, Ageas Portugal,

Medis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA et de Pensõesegere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA.

M. ETIENNE DEWULF (1955)

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

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

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

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

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

M. GUY VAN WYMERSCH-MOONS (1958)

M. Guy Van Wymersch-Moons (**1170 Bruxelles, boulevard du Souverain 25**) est Administrateur de Befimmo depuis septembre 2013. M. Guy Van Wymersch-Moons a été general manager Real Estate de AXA Belgium SA depuis 2001 jusqu'au 30 juin 2014. Il est actuellement administrateur délégué d'AXA REIM Belgium SA. Il a débuté sa carrière auprès de Urbaine-UAP en 1986 comme conseiller juridique en crédits hypothécaires puis en fiscalité des assurances-vie, avant de la poursuivre à la Royale Belge en tant que conseiller juridique

auprès de la direction des investissements immobiliers (1990-2001). Il est détenteur d'une licence en droit, d'une licence en notariat (UCL) ainsi que d'un master en droit de l'environnement (Facultés Universitaires Saint-Louis).

Autres mandats exercés au 31 décembre 2016

M. Guy Van Wymersch-Moons est administrateur de Leasinvest Real Estate Management SA ; Administrateur de Leasinvest Immo Lux SA, Administrateur d'Immo Lux SICAV FIS SA (LUX) ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur immobilier (UPSI) ; Administrateur délégué d'AXA REIM Belgium SA ; Administrateur d'AXA Real Estate Investment Managers Nederland NV (NL) ; Administrateur de Parc de l'Alliance SA ; Administrateur de Beran SA ; Administrateur de Blauwe Toren SA ; Administrateur de Brustar One SA ; Administrateur de Cabesa SA ; Administrateur de Cornaline House SA ; Administrateur de Froissart Leopold SA ; Administrateur de Immo Foire SA ; Administrateur de Immo Rac Hasselt SA ; Administrateur de La Tourmaline SA ; Administrateur de Mucc SA ; Administrateur de QB19 SA ; Administrateur de Royaner SA ; Administrateur de Royawyn SA ; Administrateur de The Bridge Logistics SA ; Administrateur de Transga SA ; Administrateur de Water-Leau SA ; Administrateur de Wetinvest III SA ; Administrateur de Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij SA ; Administrateur de Calar Cabesa Partners Sci ; Administrateur de Cordelière 4 NV (NL) ; Président du conseil d'administration de la Maison de l'Assurance SA ; Administrateur du Quartier des Arts ASBL ; Administrateur de Galaxy Properties SA ; Gérant de Jouron SPRL ; Administrateur délégué de Ligne Invest SA ; Administrateur délégué de Bull's Eye Property Lux II SA ; Administrateur délégué de Evere Square SA ; Administrateur délégué de L-Park SA ; Administrateur de Jean Jacobs NV ; Gérant d'Aisela 10 SPRL ; Administrateur de Poppy Caesar SA ; Administrateur de Bishop's Tower ; Administrateur de Sodimco SA ; Administrateur d'Alterimmo Belgium SA ; Administrateur d'Esi Arts 52 SA ; Administrateur de European Selectivimmo SA ; Administrateur de Europese Wijk Fonds SA ; Administrateur de Immo Zellik SA ; Administrateur de Société Hôtelière Wiltcher's SA.

Mandats échus au 31 décembre 2016, exercés au cours des années 2012 à 2016

M. Guy Van Wymersch-Moons était président et membre du conseil d'administration de Home Invest SA ; Administrateur de Parc Louise SA ; Administrateur de Vepar SA ; Administrateur d'Immo Instruction SA ; Administrateur de Marina Building SA ; Administrateur de Trèves Freehold SA ; Administrateur de Immobilière du Park Hôtel SA ; Administrateur de Instruction SA ; Gérant de Leg II Meer 15 SPRL ; Gérant de Leg II Meer 22-23 SPRL ; Gérant de Leg II Meer 42-48 SPRL ; Administrateur de Lex 65 SA ; Administrateur de Messancy Realisation SA ; Administrateur de Parc Leopold SA ; Administrateur de Zaventem Properties SA.

PROCÉDURE DE NOMINATION ET DE RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS G4-40

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires de Befimmo, sur proposition du Conseil d'administration.

Avant de formuler ses propositions à l'Assemblée générale en matière de nomination ou de renouvellement de mandat d'un Administrateur, le Conseil d'administration recueille l'avis et les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération, notamment :

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

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

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

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

ÉLECTION ET RÔLE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION G4-39

Élection du Président du Conseil d'administration

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

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

Missions du Président du Conseil d'administration

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

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

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

MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

- ◆ sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois Administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;
- ◆ toute décision du Conseil est prise à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés, et en cas d'absence 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 2016

G4-35 G4-42

Le Conseil d'administration s'est réuni 19 fois au cours de l'exercice 2016. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des membres du Comité de direction, établissement du rapport de gestion, convocation aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- ◆ les points de stratégie et politique générale ;
- ◆ les projets d'investissement et de désinvestissement ;
- ◆ les soumissions dans le cadre d'appel d'offres et/ou de marchés publics ;
- ◆ les conditions des offres en location les plus importantes et des renouvellements de baux importants ;
- ◆ les projets de construction, de redéveloppement et de rénovation ;
- ◆ les investissements importants dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable ;
- ◆ la politique de gestion financière ;
- ◆ la politique de couverture du risque de taux ;
- ◆ l'évolution des principaux litiges ;
- ◆ la politique de Responsabilité Sociétale de Befimmo ;
- ◆ la mise en place d'un nouveau plan de pension complémentaire pour les collaborateurs du groupe Befimmo ;
- ◆ le suivi du processus d'appel d'offres et de sélection organisé par le Comité d'audit, en vue de la préparation du renouvellement du mandat de Commissaire à soumettre à l'Assemblée générale ordinaire de 2017 ;
- ◆ l'augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires existants du 27 septembre 2016 ;
- ◆ la création d'un Comité de direction, la fixation de son cadre de délégation et l'adoption de son règlement d'ordre intérieur ;
- ◆ le versement d'un acompte sur dividende ;
- ◆ la mise à jour du dealing code, en conformité avec le nouveau Règlement européen relatif aux abus de marché (RE n°596/2014) (« Market Abuse Regulation ») ;
- ◆ l'impact de la Réforme de l'Audit, applicable avec effet au 1^{er} janvier 2017.

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

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

- ◆ participation de Fedimmo à des appels d'offres ou à des marchés publics ;

- ◆ suivi de la réception de l'immeuble Gateway ;
- ◆ suivi du projet Paradis Express à Liège ;
- ◆ cession de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques.

AUTOÉVALUATION G4-44

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

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

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

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

Le Conseil d'administration a procédé à son auto-évaluation pour la dernière fois à la fin de l'exercice 2015. Les principales conclusions de son rapport d'auto-évaluation ont été publiées dans le Rapport Financier Annuel 2015 (p.132).

COMITÉS CONSULTATIFS ET COMITÉS SPÉCIALISÉS

PRINCIPES

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

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

Le Conseil établit le règlement d'ordre intérieur de ces Comités, et désigne, en son sein et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les membres de ces Comités

et leur Président. Lors de ces désignations, le Conseil veille à ce que chaque Comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission.

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

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



WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/GOUVERNANCE-DENTREPRISE

COMITÉ D'AUDIT

Composition

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la composition du Comité d'audit est la suivante :

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

Attributions

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité de direction à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo. En matière de contrôle interne, le Comité d'audit veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure également le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce der-

nier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi. Il formule tous avis et recommandations au Conseil d'administration et au Comité de direction dans ces domaines.

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

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

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

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2016

G4-45 | G4-46

Au cours de l'exercice 2016, le Comité s'est réuni douze fois et les membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- ◆ situations comptables trimestrielles, semestrielle et annuelle, ainsi que le reporting financier ;
- ◆ traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS ;
- ◆ politique de financement ;
- ◆ examen des conditions relatives aux opérations de refinancement ;
- ◆ politique de couverture du risque de taux d'intérêt et du risque de change ;
- ◆ examen des rapports de missions et des recommandations d'audit interne et du plan d'audit pluriannuel en présence de l'auditeur interne ;
- ◆ impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- ◆ revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des stress tests) ;
- ◆ gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, monitoring du contrôle interne, suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées dans le cadre d'audits externes et examen du rapport de la direction effective sur le contrôle interne destiné à la FSMA, etc. ;
- ◆ processus de distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2016 ;
- ◆ préparation de l'augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires existants, réalisée en 2016 ;
- ◆ relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et de ses filiales ;
- ◆ organisation d'une procédure d'appel d'offres et de sélection visant au renouvellement du mandat du Commissaire à intervenir à l'Assemblée générale ordinaire 2017 ;
- ◆ suivi des principales évolutions réglementaires et analyse de leur impact potentiel sur Befimmo, ses activités ou son reporting (mis en place du régime des Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIS), Réforme de l'audit, circulaires de la FSMA, etc.).

Autoévaluation

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

Le Comité d'audit a procédé pour la dernière fois à son autoévaluation fin 2014 et a commenté son rapport d'autoévaluation au Conseil d'administration en 2015. Les conclusions essentielles de son rapport sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2014 (page 144).

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION G4-51 G4-52 G4-53

Composition

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

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

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

Dans l'hypothèse où il n'est pas membre du Comité, le Président du Conseil d'administration de Befimmo peut, mais ne doit pas, assister aux réunions du Comité ; il ne peut y assister si le Comité en décide ainsi ou statue sur la rémunération ou le renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration (en sa qualité de Président ou d'Administrateur).

Il peut être associé à la discussion, sans pouvoir présider le Comité, lorsque celui-ci est appelé à se prononcer sur la nomination de son successeur.

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

Au 31 décembre 2016, la composition du Comité est la suivante :

- ◆ Etienne Dewulf, Président du Comité de Nomination et de Rémunération, Administrateur indépendant ;
- ◆ Sophie Malarme-Lecloux, Administrateur indépendant¹ ;
- ◆ Alain Devos, Administrateur non exécutif, Président du Conseil d'administration.

Attributions

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

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

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

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

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

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

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

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

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2016

Au cours de l'exercice 2016, le Comité s'est réuni 10 fois et l'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Ses réunions ont principalement été consacrées aux sujets suivants :

- ◆ rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2015 ;
- ◆ évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1^{er} janvier 2017 et budget en vue de l'attribution de rémunérations variables (gratifications) pour l'exercice 2016 ;
- ◆ propositions relatives à la composition du Conseil d'administration en tenant compte de la nécessité de maintenir un équilibre en termes de complémentarité des profils en termes de connaissances et d'expérience, ainsi que des objectifs de mixité des genres ; dans ce cadre, il a proposé une mise à jour du « Profil de l'Administrateur », validée par le Conseil d'administration ;
- ◆ propositions de nominations et de renouvellements de mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- ◆ évaluation et détermination des objectifs et critères de performance de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité de direction ;
- ◆ suivi général de l'évolution du cadre réglementaire applicable au mandat des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo en sa qualité de SIR ;
- ◆ dans le cadre de mise en place du Comité de direction : définition d'un cadre de délégation, élaboration des conventions de management avec les membres du Comité et formulations de recommandations au Conseil d'administration.

Autoévaluation

Conformément au Code 2009 et à son règlement d'ordre intérieur, 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 auto-évaluation au cours du second semestre de l'exercice 2015. Son rapport d'auto-évaluation a été commenté au Conseil d'administration en février 2016 ainsi que dans le Rapport Financier Annuel 2015 (page 135).

1. Madame Malarme-Lecloux a été nommée membre du Comité de Nomination et de Rémunération par le Conseil d'administration avec effet au 26 octobre 2016, en remplacement de Madame Annick Van Overstraeten, qui a mis son mandat à la disposition du Conseil d'administration avec effet au 13 octobre 2016.

COMITÉ DE DIRECTION

Le Conseil d'administration a instauré un Comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des Sociétés, auquel il a délégué ses pouvoirs de gestion conformément à l'article 19 des statuts de Befimmo, avec effet au 17 octobre 2016. Le Comité de direction est composé des quatre personnes qui composaient jusqu'à cette date le « Comité de Dirigeants effectifs ».

La délégation au Comité de direction ne porte pas sur :

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

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

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

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



WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/GOUVERNANCE-DENTREPRISE



DE GAUCHE À DROITE :
AMINATA KAKÉ, MARTINE RORIF,
LAURENT CARLIER,
BENOÎT DE BLIECK

COMPOSITION

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

Au 31 décembre 2016, le Comité compte quatre membres :

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

ATTRIBUTIONS

Le rôle du Comité de direction est :

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

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

RAPPORT D'ACTIVITÉS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

MODE DE FONCTIONNEMENT

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

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

En 2016, le Comité des Dirigeants effectifs (jusqu'au 17 octobre 2016) et le Comité de direction (à partir du 17 octobre 2016) s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Le Comité de direction anime une équipe de 70 personnes et veille à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les **responsables des départements opérationnels** sont Messieurs Cédric Biquet (Chief Investment Officer), Cédric Mali SPRL¹ (Chief Commercial Officer), Madame Caroline Kerremans (Investor Relations and External Communication Manager), Madame Emilie Delacroix (Corporate Social Responsibility Manager) et Madame Sylvie De Mûelenaere (Legal Manager).

La gestion de l'activité de Business Development est confiée à Werner Joris SPRL².

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 membres du Comité de direction : le Chief Executive Officer (« CEO »), le Chief Financial Officer (« CFO »), le Chief Operating Officer (« COO »), le Head of Environmental Management (« HEM ») et le Corporate Social Responsibility Manager (« CSR Manager »). Cette cellule est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de l'organisation de la revue de direction annuelle.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION G4-51 G4-52

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Comité de Nomination et de Rémunération a rédigé un document décrivant la politique de rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité de direction de la Société. Ce document a été établi pour la première fois par le Conseil d'administration le 15 octobre 2010, approuvé pour la dernière fois par l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016. Il fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publié sur le site internet de Befimmo.

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

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

La Société souhaite rémunérer ces intervenants à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires. Pour rester informée des rémunérations du marché, elle participe à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés et des secrétariats sociaux. Elle consulte aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

Le Comité de Nomination et de Rémunération formule des propositions sur les révisions périodiques éventuelles de la politique de rémunération, qui sont soumises à l'approbation du Conseil d'administration.

Le rapport de rémunération est intégré chaque année dans le Rapport Financier Annuel. Il expose les grands principes de la politique de rémunération et la manière dont ils ont été appliqués au cours de l'exercice concerné et comporte des informations détaillées sur la rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité de direction. Toute déviation significative par rapport à la politique de rémunération au cours de l'exercice, ainsi que les modifications importantes qui seraient apportées à cette politique sont également mentionnées dans le rapport de rémunération.

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société se prononce, chaque année, sur le rapport de rémunération, par un vote séparé.

Évolution de la politique de rémunération

Mise en place d'un Comité de direction

Comme annoncé dans le cadre de son exercice d'auto-évaluation réalisé fin 2015³, le Conseil d'administration de Befimmo a mené une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un Comité de direction, compte tenu de l'évolution des activités de Befimmo et de son organisation depuis sa création. À l'issue de cette réflexion, le Conseil d'administration a décidé d'instaurer un Comité de direction conformément à l'article 524bis du Code des Sociétés, avec effet le 17 octobre 2016⁴.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/GOUVERNANCE-DENTREPRISE

1. Représentée par M. Cédric Mali.

2. Représentée par M. Werner Joris.

3. Rapport Financier Annuel 2015 (page 132) et Rapport Semestriel 2016 (page 43).

4. Voir le communiqué de presse du 17 octobre 2016.

Le Comité de direction est composé des quatre Dirigeants effectifs⁵ de Befimmo :

- ◆ Monsieur Benoît De Blicq, Administrateur délégué et Chief Executive Officer, qui préside le Comité de direction ;
- ◆ Monsieur Laurent Carlier, Chief Financial Officer ;
- ◆ Madame Martine Rorif, Chief Operating Officer ;
- ◆ Madame Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General.

Afin de préserver la nécessaire indépendance du Comité de direction, Monsieur Laurent Carlier, Madame Martine Rorif et Madame Aminata Kaké, qui exerçaient jusqu'alors leur fonction de Dirigeant effectif dans le cadre d'un contrat de travail, exercent depuis le 17 octobre 2016 leur mandat au sein du Comité de direction en qualité de travailleur indépendant.

Befimmo a conclu une convention de management avec chacun des trois membres du Comité de direction concerné, réglant les modalités et conditions de l'exercice de leur mandat au sein du Comité de direction.

La politique de rémunération a été mise à jour pour refléter ce changement de statut.

Ces trois membres du Comité de direction perçoivent un montant total annuel de 1.048.382 € (coût entreprise total consolidé pour les trois membres, équivalent au coût entreprise antérieur). Ce montant fixe est à augmenter, le cas échéant d'une rémunération variable cible totale (consolidée pour les trois membres), telle que fixée par le Conseil d'administration le 17 février 2016 et dont la fourchette est restée inchangée : 283.308 €, avec un maximum de 344.563 € en cas de dépassement des objectifs fixés⁶.

Befimmo n'envisage pas de modification de sa politique de rémunération pour les deux exercices suivants.

PROCÉDURE

La rémunération des **Administrateurs non exécutifs** de Befimmo SA est fixée par l'Assemblée générale de Befimmo SA, sur proposition de son Conseil d'administration, qui lui-même reçoit des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération. Les propositions du Comité de Nomination et de Rémunération en la matière se fondent sur des analyses de benchmark de sociétés comparables à Befimmo en termes de taille et d'activités, ainsi que sur des études réalisées par des consultants externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées.

Les Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA reçoivent, en cette qualité, une rémunération annuelle fixe et des jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés du Conseil de Befimmo SA auxquelles ils assistent en qualité de membres ou de Président.

Ils ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances (telles que bonus et formules d'intéressement à long terme) et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

Conformément à la loi, les Administrateurs sont révocables ad nutum, sans indemnité.

L'**Administrateur délégué** de Befimmo SA est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en cette qualité.

Il a également la qualité de Président du Comité de direction de Befimmo SA et exerce la fonction de **Chief Executive Officer** (« CEO ») : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management.

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Elle se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

- ◆ **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe « all in » annuelle est déterminé en tenant compte de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société comparable. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation.

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration se penche à intervalles réguliers, en fin d'année civile, sur le montant de la rémunération fixe afin de déterminer si une modification de ce montant s'impose et, dans l'affirmative, dans quelles proportions.

- ◆ **Partie variable** : le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur sa rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme.

Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs. Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Befimmo rembourse les frais déboursés par le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs adressés au Président du Conseil d'administration ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

5. Conformément à l'article 14 §3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.
6. Coût total entreprise. Voir Rapport Financier Annuel 2015, page 140.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont il supporte les consommations, 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 membres du Comité de direction de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO à ce sujet. Ils sont rémunérés dans le cadre d'une convention de management conclue avec Befimmo SA en qualité de travailleurs indépendants. Leur rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

- ◆ **Partie fixe :** le montant de la rémunération fixe « all in » des autres membres du Comité de direction est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation. Toute révision de la rémunération fixe des autres membres du Comité de direction est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.
- ◆ **Partie variable :** le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation. Ce montant est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels (exécution de missions particulières, prestations de leur équipe ou de leur département) et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les autres membres du Comité de direction à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs.

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration – sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO – évalue à l'issue de chaque année civile les prestations des autres membres du Comité de direction au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Befimmo rembourse les frais déboursés par les autres membres du Comité de direction dans le cadre de leurs attributions, sur présentation de justificatifs adressés au CEO ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les autres membres du Comité de direction ne reçoivent aucun avantage en nature.

MANDATS EXERCÉS DANS LES FILIALES

Les Administrateurs et les membres du Comité de direction peuvent exercer un mandat d'Administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention conclue entre, d'une part Befimmo SA et, d'autre part, le CEO ou un autre membre du Comité de direction entraînera la fin des mandats exercés¹ par le CEO ou cet autre membre du Comité de direction auprès des filiales de Befimmo SA.

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES EN 2016 ET EN 2017

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de la loi du 6 avril 2010 précitées, au Code 2009 et à la politique de rémunération de la Société décrite ci-avant. Les Administrateurs non exécutifs, le CEO et les autres membres du Comité de direction ne bénéficient d'aucun plan d'option sur actions ou plan d'achat d'actions.

L'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013 de la Société a fixé comme suit la rémunération des Administrateurs non exécutifs :

- ◆ chaque Administrateur non exécutif, hormis le Président du Conseil d'administration, perçoit une rémunération annuelle fixe de 20.000 € et des jetons de présence de 2.500 € par séance de Conseil d'administration à laquelle il assiste ;
- ◆ le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 50.000 € et des jetons de présence de 3.750 € par séance du Conseil à laquelle il assiste ;
- ◆ les membres du Comité d'audit reçoivent un jeton de présence de 2.000 € par séance, hormis le Président de ce Comité qui perçoit un jeton de présence de 2.500 € par séance ;
- ◆ les membres du Comité de Nomination et de Rémunération reçoivent un jeton de présence de 1.500 € par séance, hormis le Président de ce Comité, qui reçoit un jeton de présence de 2.000 € par séance.

Ces montants, applicables depuis l'exercice 2013, résultent d'une analyse de benchmark de sociétés comparables et de deux études externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées. Ils tiennent notamment compte de l'accroissement des tâches et de la technicité des matières relevant de la compétence du Conseil et de ses Comités spécialisés ces dernières années, ainsi que du rôle du Président dans la préparation et la coordination des travaux du Conseil d'administration.

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

ADMINISTRATEURS NON EXECUTIFS - RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2016

(EN €)	BEFIMMO				TOTAL
	RÉMUNÉRATION FIXE ANNUELLE		JETONS DE PRÉSENCE		
	CONSEIL D'ADMINISTRATION	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION	
Alain Devos	50 000	71 250		15 000	136 250
A.V.O. Management SPRL / Annick Van Overstraeten ²	20 000	40 000		7 500	67 500
Sophie Goblet	20 000	42 500	24 000		86 500
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	42 500		4 500	67 000
Etienne Dewulf	20 000	47 500		20 000	87 500
Hugues Delpire	20 000	47 500	30 000		97 500
Benoît Godts	20 000	47 500	24 000		91 500
Kadees BVBA / Kurt De Schepper ³	20 000	42 500			62 500
Jacques Rousseaux ⁴	6 667	17 500			24 167
Guy Van Wymersch-Moons	20 000	47 500			67 500
Total Administrateurs	216 667	446 250	78 000	47 000	787 917

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PERFORMANCE DU CEO ET DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION POUR LES EXERCICES 2016 ET 2017

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration du 17 février 2016 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 2016, ont été fixés au CEO. Le montant cible de sa rémunération annuelle variable, relatif à l'exercice 2016, a été fixé à 200.000 €, avec un maximum de 250.000 €.

Le Conseil d'administration a fixé les mêmes critères récurrents pour l'évaluation de la performance collective des autres membres du Comité de direction. Des objectifs individuels complémentaires ont été fixés à chacun d'entre eux, en correspondance avec leurs responsabilités opérationnelles spécifiques. La rémunération variable cible globale maximale a été fixée à 283.308 € (montant global pour les 3 autres membres du Comité de direction) avec un maximum de 344.563 € en cas de dépassement des objectifs.

Au cours de sa réunion du 23 février 2017, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité de direction, une rémunération variable pour l'exercice 2016 sur la base des critères d'évaluation précités, dont le montant est repris dans le tableau ci-après.

COMITÉ DE DIRECTION - RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2016

(EN €)	RÉMUNÉRATION FIXE	RÉMUNÉRATION VARIABLE ⁵	AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	AUTRES COMPOSANTES DE LA RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DIVERS	TOTAL	INDEMNITÉS CONTRACTUELLES PRÉVUES EN CAS DE DÉPART
Administrateur délégué						
SPRLu BDB Management ⁶	213 589	75 000			288 589	263 592
Benoît De Blicq ⁷	263 175	150 000	73 228		486 403	486 408
Autres membres du Comité de direction ⁸	847 539	295 000	150 742	55 482	1 348 763	1 220 000
Total Comité de direction	1 324 303	520 000	223 970	55 482	2 123 755	

2. A.V.O. Management SPRL, représentée par Annick Van Overstraeten, a été Administrateur de Befimmo SA jusqu'au 26 avril 2016. Annick Van Overstraeten était Administrateur de Befimmo SA du 26 avril 2016 au 14 février 2017.

3. Kadees BVBA, représentée par Kurt De Schepper, a été Administrateur de Befimmo SA jusqu'au 26 avril 2016. Kurt De Schepper est Administrateur de Befimmo SA depuis le 26 avril 2016.

4. Mandat échu le 26 avril 2016.

5. Le paiement de la rémunération variable est échelonné sur une période de 3 ans, conformément aux règles prévues dans la politique de rémunération.

6. Ces montants incluent la rémunération perçue par BDB Management SPRLu pour les mandats qu'elle exerce respectivement en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et de Président du Conseil d'administration d'Axento SA, toutes deux filiales de Befimmo SA.

7. Ces montants correspondent à la rémunération perçue par M. Benoît De Blicq en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo SA.

8. Charges sociales et toutes autres charges incluses. Ces montants incluent les rémunérations perçues par Mme Martine Rorif, M. Laurent Carlier et Mme Aminata Kaké entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016. Ils ont été payés pour partie en qualité de salarié jusqu'au 16 octobre 2016 et pour partie en qualité d'indépendant à partir du 17 octobre 2016.

Conformément à la politique de rémunération de Befimmo, le paiement de la rémunération variable qui a été attribuée, est échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans, comme suit :

- ◆ 50% de la rémunération variable proméritée en 2016 est payée en 2017 ;
- ◆ 25% de la rémunération variable est reportée d'un an et sera payable en 2018 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2016 et 2017 ;
- ◆ le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2019, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2016 à 2018.

Pour l'exercice 2017, l'octroi de la rémunération variable du CEO et des autres membres du Comité de direction dépendra de la réalisation des mêmes critères récurrents que ceux arrêtés en 2016, avec une pondération identique. Des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres Membres du Comité de direction.

Le montant cible de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2017 a été fixé comme suit :

- ◆ pour le CEO : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribué par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales ;
- ◆ pour les trois autres membres du Comité de direction : une rémunération variable cible de 285.000 € avec un maximum de 345.000 €.

Après évaluation, le paiement de la rémunération variable qui, le cas échéant, sera attribuée sera également échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps sera subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

CONDITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'INDEMNITÉ DE DÉPART

Conformément à l'article 554, alinéa 4 du Code des sociétés et aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise, la politique de rémunération de Befimmo prévoit que toute indemnité de fin de contrat anticipée ne pourra en principe pas dépasser 12 mois de rémunération (fixe et variable, calculés sur les 12 mois précédant la rupture) ou 18 mois (sur avis motivé du Comité de Nomination et de Rémunération). Si la Société conclut une convention prévoyant une indemnité de départ dépassant ces limites, cette clause dérogatoire en matière d'indemnité de départ doit recueillir l'approbation préalable de la première Assemblée générale ordinaire qui suit la conclusion de cette convention.

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA de la convention liant un membre du Comité de direction à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement dans lesquels aucune indemnité n'est due, le membre concerné a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention conclue entre Befimmo SA et le membre concerné du Comité de direction entraînera la fin des mandats exercés par ce membre auprès des filiales de Befimmo SA.

Les conventions de management liant, d'une part, Befimmo SA et M. De Blicke et, d'autre part, Befimmo Property Services SA et BDB Management SPRLu ont fixé une indemnité de départ contractuelle consolidée de 750.000 € (montant global consolidé), répartie comme suit : elle a été fixée à 486.408,08 € dans la convention liant M. Benoît De Blicke et Befimmo SA et à 263.591,92 € dans la convention liant BDB Management SPRLu et Befimmo Property Services SA. Cette indemnité correspond à 12 mois de rémunération totale (fixe et variable) cible. Befimmo n'a par conséquent pas fait usage des dérogations précitées.

Dans le cadre des conventions de management conclus entre Befimmo SA et les autres membres du Comité de direction, et sur avis motivé du Comité Nomination et de Rémunération, une indemnité de départ a été fixée contractuellement, soit un montant de 200.000 € pour la General Counsel & Secretary General, 420.000 € pour le Chief Financial Officer et 600.000 € pour la Chief Operating Officer.

Pour les deux premiers membres précités, l'indemnité de départ ne dépasse pas 12 mois de rémunération.

L'indemnité de la Chief Operating Officer correspond à un montant supérieur à 12 mois de rémunération (mais inférieur à 18 mois). Ceci s'explique par son contrat préexistant et par son ancienneté, la Chief Operating Officer ayant débuté sa carrière chez Befimmo en 1997. Il est fait référence à cet égard au point 7.18 du Code belge de Gouvernance d'entreprise (Code 2009), qui prévoit notamment qu'une indemnité supérieure à 12 mois peut être prévue contractuellement pour un dirigeant pour tenir compte du nombre d'années de service dans sa fonction précédente.

Conformément à l'article 554, alinéa 4, précité, cette clause sera soumise à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

DROIT DE RECouvreMENT

La Société n'a pas prévu de droit de recouvrement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres membres du Comité de direction, sur base d'informations erronées.

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 inspiré notamment du modèle « The Enterprise Risk Management » développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et les facteurs d'atténuation de l'impact de ces risques et en organisant un « contrôle du contrôle ». La Société porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

L'ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Organisation de la Société

Le Conseil d'administration a constitué en son sein deux Comités (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et a mis en place un Comité de direction.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles se situent dans les départements techniques (project management, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support se situent dans les départements comptabilité, controlling, treasury/financement, juridique, secrétariat général, IR & communication, corporate social responsibility, ressources humaines et ICT.

Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction.

Une procédure de délégation de pouvoir existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation). Le Conseil d'administration a délégué une série de pouvoirs décisionnels et de représentation au Comité de direction, qui dispose, dans ce cadre, d'une faculté de subdélégation qu'il a mis en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités. Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations sont formalisées dans des procédures internes.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par la General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling. Le CFO (Laurent Carlier) est en charge de la fonction de gestion des risques. L'Auditrice interne (Kathleen Stevens) est en charge de l'audit interne.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les membres du Comité de direction de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

Le département des ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle. Il s'agit notamment de la FSMA, du Commissaire et des experts immobiliers indépendants.

Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

Dans ce cadre, le Comité d'audit se base notamment sur les missions effectuées par l'auditrice interne, qui lui rapporte directement. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

Éthique G4-56

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'administration. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de la Société.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/GOUVERNANCE-DENTREPRISE

L'analyse des risques et les activités de contrôle

Cette analyse se base sur la mise à jour d'une étude visant à classer les risques majeurs de la Société, par ordre d'impact potentiel (importance et probabilité estimée de réalisation), et à déterminer le niveau de contrôle de ces risques. Durant l'exercice 2013, une nouvelle version de la matrice des risques et de leur niveau de contrôle a été réalisée. Cette matrice constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne, revues annuellement, dans le cadre d'un plan à trois ans, par le Comité d'audit. Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport Financier Semestriel et Annuel. Il s'agit d'une analyse approfondie des risques réalisée périodiquement par le Gestionnaire des risques, en collaboration avec l'Auditrice interne et le Compliance Officer. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité de direction. Finalement, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.



« Facteurs de risque, en page 1 »

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 les différents départements impliqués dans le processus. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables avec l'aide du logiciel de gestion.

L'équipe Controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes :

- ◆ tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques ou budgétaires ;
- ◆ vérification de transactions par sondages et en fonction de leur matérialité.

Le reporting financier est préparé trimestriellement par l'équipe Controlling et discuté avec le CFO. Ce reporting complété de notes sur les activités opérationnelles est ensuite analysé par le Comité de direction.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité de direction et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/rapports financiers correspondants sont présentés au et analysés par le Comité de direction, Comité d'audit et Conseil d'administration qui les arrête avant leur publication. Le Commissaire procède à une vérification limitée (« limited review ») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin. A la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée via le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-ups journaliers en ligne (prestataire externe) et hebdomadaires sur cassettes.

Les acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- ◆ par l'audit interne: au cours de l'exercice 2016, trois audits internes ont été réalisés, portant sur l'« Indexation des baux », la « Gestion des vides locatifs » et la « Répartition des charges communes » ;
- ◆ par le Comité d'audit: au cours de l'exercice 2016, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à la revue des litiges en cours et des principaux risques de Befimmo et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- ◆ par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Au cours de l'exercice 2016, le règlement d'audit interne n'a pas été mis à jour.

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 29 avril 2014 de Befimmo a renouvelé le mandat du Commissaire de la Société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social Gateway Building Luchthaven nationaal 1/J, à 1930 Zaventem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, RPM Bruxelles, représentée par M. Rik Neckebroek réviseur d'entreprise, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2016 s'élèvent à 72.450 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2016 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 42.788 € HTVA. Outre sa mission légale, Deloitte et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2016 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 95.833 € HTVA.

La société Deloitte, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire de la plupart des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2016 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Meirfree et Vitalfree s'élèvent à 45.200 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Deloitte SA, ayant son siège social rue de Neudorf 560 à 2220 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 67.895 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 88607, représentée par M. Luc Brucher, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2016 d'Axento SA, s'élèvent à 11.100 € HTVA.

Le mandat de Commissaire de la filiale Beway SA a été confié à Ernst & Young Réviseurs d'entreprises scrl, représenté par Mme Christel Weymeersch, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2016 s'élèvent à 8.000 € HTVA.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :

- ◆ pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- ◆ pour les autres missions, les honoraires sont établis sur base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire en fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du « one-to-one » concernant les prestations du Commissaire a été respectée.

EXPERTS IMMOBILIERS

Pour l'exercice 2016, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et CBRE (représenté par M. Pierre van der Vaeren - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). Jones Lang LaSalle assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission court du 1^{er} janvier 2015, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2017.

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

Befimmo a également deux experts de réserve : DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans - chaussée de la Hulpe 166, 1170 Bruxelles) et PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens- Woluwe).

Pour l'exercice 2016, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- ◆ CBRE Valuation Services : 87.167,50 € HTVA ;
- ◆ Jones Lang LaSalle : 142.000 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2016 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- ◆ CBRE Valuation Services : n.a. ;
- ◆ Jones Lang LaSalle : n.a.

Les honoraires des experts immobiliers indépendants sont calculés sur base du nombre de biens évalués, de leur taille (en m²), ou de leur situation locative (mono-location ou multi-location). Les honoraires ne sont pas liés à la juste valeur des biens immobiliers.

SERVICE FINANCIER

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgium qui a reçu à ce titre une rémunération de 65.347,65 € (TVA incluse) en 2016. Cette rémunération est composée d'une partie forfaitaire, augmenté d'une partie variable, en fonction du montant du dividende payé.

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Befimmo a réalisé au cours de l'exercice des activités de R&D relatives au potentiel de différents marchés ainsi qu'à l'évolution de l'environnement de travail et des nouveaux services à proposer à ses locataires. Les ressources qui y ont été consacrées sont estimées à 107.000 €.

RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

G4-41 | G4-57 | G4-58

PRINCIPES

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

- ◆ par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés ;
- ◆ par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- ◆ et aussi par les règles additionnelles, prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2016 sont décrites ci-après.

ARTICLE 523 ET 524TER DU CODE DES SOCIÉTÉS

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

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

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

ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 524 du Code des Sociétés impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au Conseil d'administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'appréciation du Commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR ET L'ARTICLE 8 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 RELATIF AUX SIR

Cet article impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation¹, les autres actionnaires d'une filiale de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité de direction de la SIR publique. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

RÈGLES ADDITIONNELLES, PRÉVUES DANS LA CHARTE DE GOUVERNANCE DE BEFIMMO G4-41

Règles en matière de confidentialité

Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal du Conseil d'administration qui ne lui est pas communiquée ; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo ait conclu ou non l'opération).

Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des sociétés

Si Befimmo se propose de conclure une opération qui n'est pas visée par l'article 523 du Code des Sociétés, avec un

Administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci à une participation autre que mineure (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle, conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire :

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

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

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

Politique relative aux opérations avec un membre du Comité de direction

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

Administrateurs et « corporate opportunities »

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'Administrateurs dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Il peut donc se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation.

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.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la Société, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Befimmo n'a détecté aucun autre conflit d'intérêts potentiel.

MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS (ART. 523, 524 ET 524TER)

Au cours de l'exercice 2016, une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 17 février 2016, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, M. Benoît De Blicck et des autres Dirigeants effectifs pour l'exercice 2015, 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 2016. En conformité avec l'article 523 du Code des Sociétés, M. De Blicck s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à sa rémunération et à la fixation de ses critères de performance. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 17 février 2016

« 1.1.1 Communication d'un conflit d'intérêts et application de l'article 523 du Code des Sociétés

Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, M. Benoît De Blicck, fait part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des Sociétés. L'Administrateur indique que le conflit d'intérêts résulte du fait que la décision à prendre concerne la

fixation de sa rémunération variable en sa qualité de CEO et de Dirigeant effectif de Befimmo SA pour les exercices 2015 et 2016. Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate qu'il quitte la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions qui concernent la rémunération du CEO.

(l'Administrateur délégué, M. Benoît De Blicck, quitte la séance).

1.1.2 Evaluation et fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2015 - Critères de performance et rémunération variable cible relatifs à l'exercice 2016

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération présente les propositions formulées par le Comité de Nomination et de Rémunération pour la rémunération variable de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2015 ainsi que les critères de performance et les montants de rémunération variable pour l'exercice 2016.

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis M. Benoît De Blicck, qui n'a participé ni aux délibérations ni à la décision relative à ces points :

- ◆ approuve la proposition du Comité de nomination et de rémunération d'attribuer, à Monsieur Benoît De Blicck, pour sa fonction d'Administrateur délégué en 2015, une rémunération variable de 150.000 € ;
- ◆ fixe les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de la rémunération variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2016 : résultat net courant par action (30%), marge opérationnelle (15%), taux d'occupation des immeubles (15%), le coût du financement (20%) et gestion des ressources humaines (20%) ;
- ◆ des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de l'Administrateur délégué ;
- ◆ fixe le montant cible de la rémunération annuelle variable de l'administrateur délégué relative à l'exercice 2016 comme suit : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € en cas de dépassement des objectifs ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribuée (ainsi qu'à la SRRLu BDB Management dont il est le gérant unique) par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales.

Conformément à la politique de rémunération, la portion de la rémunération variable proméritée par l'administrateur délégué lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. 25% de la rémunération variable sera reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (inclusive). »

Au cours de l'exercice 2016, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 524 du Code des Sociétés.

APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR

Au cours de l'exercice écoulé, un dossier a donné lieu à l'application de cet article, qui a été notifié à la FSMA : dans le cadre de l'augmentation de capital du 27 septembre 2016 en espèces avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires existants, et pour autant que de besoin, la Société a déclaré que certains de ses Administrateurs et Dirigeants effectifs (en raison de leur qualité d'actionnaires), ainsi que la société AXA Belgium et la société AG Insurance SA et certaines de leurs filiales (en raison de leur qualité d'actionnaires ayant un lien de participation avec la Société), auront l'occasion de souscrire aux actions nouvelles. Il a été précisé que l'opération envisagée était dans l'intérêt social de la Société et s'inscrivait dans sa stratégie.

Cette opération a été réalisée à des conditions normales de marché et n'a procuré aucun avantage particulier aux personnes visées à l'article 37, §1 de la loi SIR par rapport aux autres actionnaires existants.

OPÉRATIONS NON COUVERTES PAR LES DISPOSITIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS MAIS COUVERTES PAR LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société :

- ◆ M. Benoît Godts, Administrateur lié à AG Real Estate SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement, à une proposition d'offre commerciale et à un projet de redéveloppement examinés par Befimmo ;
- ◆ M. Guy Van Wymersch-Moons, Administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à deux projets d'investissement, à un appel d'offres et à projet de désinvestissement examinés par Befimmo ;
- ◆ Monsieur Alain Devos, Président, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement examiné par Befimmo ;
- ◆ Madame Annick Van Overstraeten, Administrateur indépendant, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à deux projets de redéveloppement et à un appel d'offres examinés par Befimmo.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ G4-57 G4-58

Principes

La charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction, aux collaborateurs de Befimmo et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée. Ces règles ont été complétées par un code de

conduite-qui vise à sensibiliser les intéressés à leurs principales obligations et qui fixe les procédures internes à respecter en la matière (le « dealing code »). Le dealing code est arrêté par le Conseil d'administration et est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction, dans le cadre d'une formation assurée par le Compliance Officer. Le dealing code est mis à jour de manière régulière pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est publié sur le site internet de Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/FR/BEFIMMO/GOUVERNANCE-ENTREPRISE

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect des dites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo, elles doivent aviser préalablement par écrit le Compliance Officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Compliance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces règles sont applicables à l'ensemble des Administrateurs, des membres du Comité de direction, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité de direction doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée¹.

Pendant des périodes dites « d'interdiction » (qui correspondent à un certain délai précédant la publication des résultats annuels, semestriels et trimestriels de Befimmo) il est interdit aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction et aux collaborateurs d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo.

Application

La fonction de Compliance Officer de Befimmo est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le dealing code de Befimmo a été mis à jour en 2016, en conformité avec le nouveau Règlement européen relatif aux abus de marché (« Market Abuse Regulation »)².

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

1. Cette obligation est également applicable aux opérations effectuées par les personnes physiques ou morales qui leur sont étroitement liées.

2. Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché, entré en vigueur le 3 juillet 2016.

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 LES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

À la date du 31 décembre 2016, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) et les membres du Comité de direction suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo :

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

ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR), impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition. Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SIR de la Société.

- ◆ Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, art. 34, 1°) ; Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits (AR, art. 34, 3°) ; Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration (AR, art. 34, 7°) ; Pouvoirs de l'organe d'administration (AR, art. 34, 8°).

Le Conseil d'administration de Befimmo dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

Ces pouvoirs n'ont pas été spécialement prévus dans le cadre d'une offre publique d'acquisition : il s'agit essentiellement, pour la clause de capital autorisé, de pouvoir rapidement saisir des opportunités sans les contraintes de temps liées à la convocation de deux Assemblées générales (l'expérience

montre que la première Assemblée générale convoquée est systématiquement de carence) et, pour l'autorisation d'achat des actions propres, d'un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours en cas de mouvements anormaux. Ces clauses pourraient néanmoins être utilisées dans ce cadre. Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit :

- ◆ en vertu de l'article 7 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :
 - 1°) 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;
 - 2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu par la loi SIR ;
 - 3°) 66.892.898,30 €, pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;
 étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 €.

Cette autorisation a été octroyée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2016, soit le 13 mai 2016. Elle est renouvelable par une décision d'Assemblée générale. L'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration comporte une prime d'émission. Un montant de 37.162.714,82 € a été utilisé le 27 septembre 2016 dans le cadre de l'augmentation de capital en espèces avec suppression du droit de préférence des actionnaires existants et octroi d'un droit d'allocation irréductible (situation visée au point 2°), précité) : le solde non utilisé du capital autorisé pour ce type d'augmentation s'élève donc à 29.730.183,48 €. Suite à cette utilisation, le solde total non utilisé du capital autorisé s'élève, à ce jour, à 297.301.776,71 €.

- ◆ en vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation a également été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 13 mai 2016) ;
- ◆ conformément aux articles 620 et suivants du Code des Sociétés et 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo (dans les limites légales). Cette autorisation est valable cinq ans à dater du 26 avril 2016 et est également prorogable pour des termes identiques ;

- ◆ conformément au même article 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est également « autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la Société un dommage grave et imminent (cette deuxième autorisation n'était toutefois valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 22 juin 2011 - soit le 5 juillet 2014 - et n'a pas été renouvelée depuis) ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés ».
- ◆ Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote (AR, art. 34, 5°)

Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des actionnaires de Befimmo.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au Code des sociétés et à l'article 28.1 des statuts, « *Tout actionnaire pourra participer à une Assemblée générale et y exercer le droit de vote : (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'Assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) : - soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, - soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les 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 : Banque Degroof, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Agricultural Bank of China (Luxembourg).

Par ailleurs, des clauses de nature similaire prévoyant une augmentation du coupon payé en cas de changement de contrôle de la Société entraînant une détérioration de son rating ont été prévues dans l'émission obligataire réalisée par Befimmo en avril 2011. De même, la convention relative au placement privé obligataire réalisé aux États-Unis en mai 2012, inclut une clause similaire donnant à chaque investisseur le droit de demander le remboursement anticipé de ses notes au pair en cas de changement de contrôle. L'ensemble de ces clauses de changement de contrôle ont été approuvées par l'Assemblée générale.

STRUCTURE ET ORGANISATION G4-3 G4-17

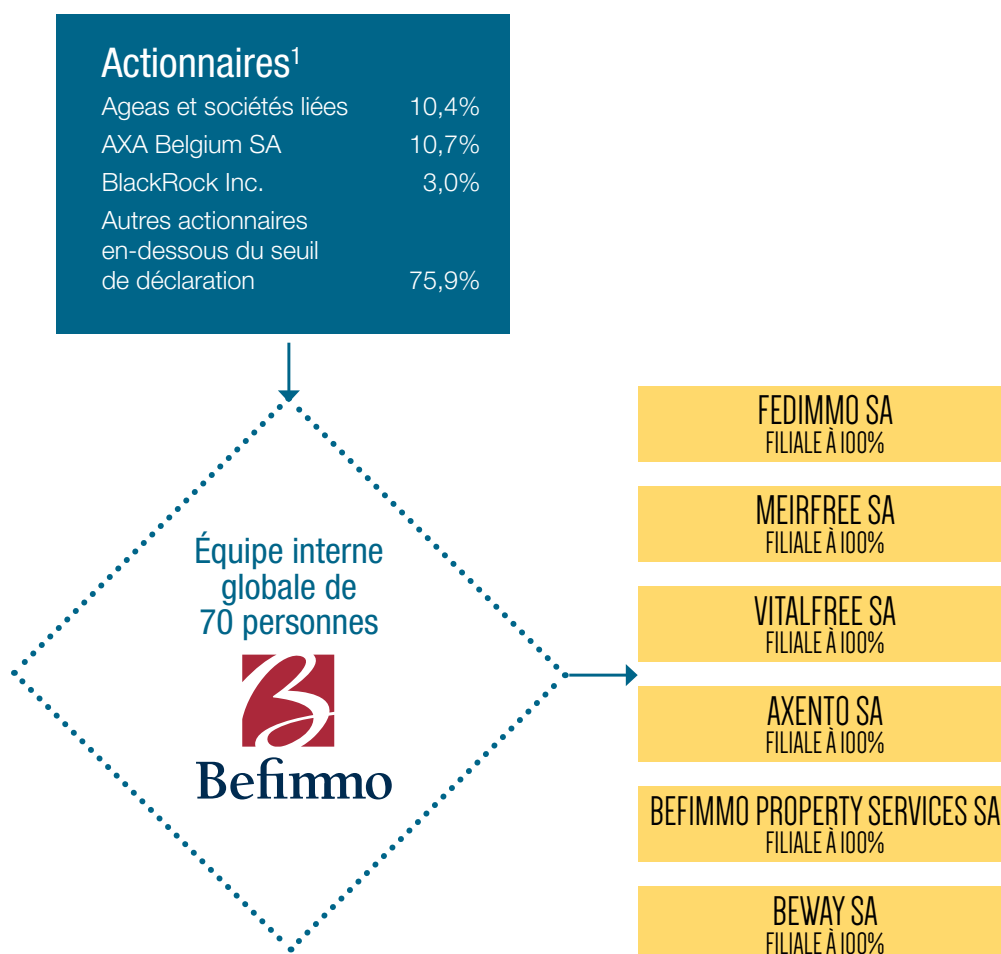
Au 31 décembre 2016, les filiales de la Société sont les suivantes :

- ◆ Fedimmo SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- ◆ Beway SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 10% par Befimmo et à 90% par Fedimmo ;
- ◆ Vitalfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- ◆ Meirfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;

- ◆ Axento SA, société anonyme de droit luxembourgeois, qui est détenue à 100% par Befimmo ; et
- ◆ Befimmo Property Services SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo.

Par ailleurs, ont un lien de participation avec Befimmo :

- ◆ Ageas et sociétés liées, qui détiennent 10,4% des actions Befimmo ;
- ◆ AXA Belgium SA, qui détient 10,7% des actions de Befimmo.



Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

La répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale est publiée dans l'Annexe IV du présent Rapport.

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

CENTRAL GATE,
BRUXELLES CENTRE

ACCESSIBILITY

58%

DES TRAVAILLEURS ACCORDENT
DE L'IMPORTANCE
À L'ACCESSIBILITÉ
DU LIEU DE TRAVAIL

58%¹ des travailleurs considèrent
l'accessibilité du lieu de travail en
transports publics comme important.

78%

DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO
À MOINS DE 10 MINUTES
À PIED DES TRANSPORTS
PUBLICS

78%² du portefeuille de Befimmo est
situé à moins de 10 minutes à pied des
transports publics, 53%² du portefeuille
à moins de 5 minutes à pied.

1. Source : « EUROPEAN OCCUPIER SURVEY » CBRE 2015/2016.
2. Calculé sur base des immeubles du portefeuille consolidé.

ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

146	COMPTES CONSOLIDÉS
146	ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL
147	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE
148	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
149	ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES
150	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
150	1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ
150	2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES
157	3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS
158	4. INFORMATION SECTORIELLE
160	5. REVENUS LOCATIFS
161	6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION
162	7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES
163	8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS
163	9. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ
163	10. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION
164	11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT
164	12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT
164	13. RÉSULTAT FINANCIER
165	14. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT
166	15. RÉSULTAT PAR ACTION
166	16. GOODWILL
167	17. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE
168	18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
168	19. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS
169	20. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT
169	21. CRÉANCES COMMERCIALES
169	22. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS
169	23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE
169	24. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF
170	25. CAPITAL ET RÉSERVES
170	26. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES
171	27. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS
172	28. PROVISIONS
172	29. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES
172	30. AUTRES PASSIFS COURANTS
172	31. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF
173	32. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS
178	33. AVANTAGES DU PERSONNEL
180	34. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13
183	35. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2016
185	36. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES
186	RAPPORT DU COMMISSAIRE
188	COMPTES STATUTAIRES
188	COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE
189	BILAN STATUTAIRE
190	NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(EN MILLIERS €)

G4-EC1

	Notes	31.12.16	31.12.15
I. (+) Revenus locatifs	5	137 752	140 063
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 715	- 553
RÉSULTAT LOCATIF NET		137 037	139 510
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	5 727	7 486
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	29 932	29 188
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-28 421	-28 009
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		253	646
RÉSULTAT IMMOBILIER		144 529	148 820
IX. (-) Frais techniques	7	-8 526	-9 787
X. (-) Frais commerciaux	7	-1 558	- 911
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-4 049	-5 235
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-2 592	-2 494
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-5 024	-3 691
(+/-) Charges immobilières		-21 749	-22 118
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		122 780	126 702
XIV. (-) Frais généraux de la Société	9	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	- 596	-1 675
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		111 738	115 098
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	1 154	967
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	21 121	10 984
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		134 013	127 048
XX. (+) Revenus financiers	13	1 608	1 066
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	13	-20 759	-25 288
XXII. (-) Autres charges financières	13	-2 980	-3 415
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	-19 112	- 25
(+/-) Résultat financier		-41 243	-27 662
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		92 770	99 386
XXV. (-) Impôts des sociétés	14	-2 364	-1 459
(+/-) Impôts		-2 364	-1 459
RÉSULTAT NET	15	90 406	97 927
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	15	3,82	4,41
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	33	- 153	131
RÉSULTAT GLOBAL		90 253	98 058

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

G4-9

ACTIF	Notes	31.12.16	31.12.15
I. Actifs non courants		2 573 948	2 459 828
A. Goodwill	16	14 494	14 552
C. Immeubles de placement	17	2 511 658	2 387 806
D. Autres immobilisations corporelles	18	2 465	997
E. Actifs financiers non courants	19	43 801	54 809
F. Créances de location-financement	20	1 530	1 664
II. Actifs courants		39 104	40 406
A. Actifs détenus en vue de la vente	17	-	484
B. Actifs financiers courants	19	2 911	1 814
C. Créances de location-financement	20	133	131
D. Créances commerciales	21	19 995	21 226
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	11 568	12 996
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	153	215
G. Comptes de régularisation	24	4 344	3 540
TOTAL DE L'ACTIF		2 613 052	2 500 234
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
	Notes	31.12.16	31.12.15
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 401 349	1 265 295
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 401 349	1 265 295
A. Capital	25	357 871	323 661
B. Primes d'émission	25	792 641	702 548
C. Réserves	25	219 134	198 497
D. Résultat net de l'exercice ¹		31 702	40 589
PASSIFS		1 211 703	1 234 939
I. Passifs non courants		564 325	674 530
A. Provisions	28	257	-
B. Dettes financières non courantes	26	538 747	659 360
a. Établissements de crédit		242 093	209 080
c. Autres		296 654	450 280
<i>Émissions obligataires</i>		-	161 910
<i>EUPP</i>		111 092	103 813
<i>USPP</i>		183 206	182 809
<i>Garanties reçues</i>		2 356	1 749
C. Autres passifs financiers non courants	27	25 321	15 169
II. Passifs courants		647 378	560 410
A. Provisions	28	3 831	2 239
B. Dettes financières courantes	26	559 239	464 547
a. Établissements de crédit		72 261	70 797
c. Autres		486 978	393 750
<i>Émissions obligataires</i>		161 978	-
<i>Billets de trésorerie²</i>		325 000	393 750
C. Autres passifs financiers courants	27	15	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	44 774	56 483
E. Autres passifs courants	30	5 588	4 920
F. Comptes de régularisation	31	33 932	32 221
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 613 052	2 500 234

1. La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.

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

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EN MILLIERS €)

	31.12.16	31.12.15
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	215	82
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période	90 406	97 927
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1 154	- 967
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	22 131	27 637
Impôts	2 364	1 459
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-21 121	-10 984
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	19 112	25
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	116	- 50
Dépréciation du goodwill	-	138
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	462	374
Ajustements des provisions et des engagements de pension sans effet de trésorerie (+/-)	541	- 484
Intérêts payés	-20 920	-27 397
Impôts payés	-1 176	-1 416
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	90 761	86 263
Mouvement des postes d'actif ¹	3 240	-8 233
Mouvement des postes de passif ²	-3 881	9 699
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	- 642	1 466
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	90 119	87 729
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-31 492	-29 453
Cessions	4 754	7 036
Acquisition du projet Gateway	-81 243	-68 461
Autres immobilisations corporelles	-1 338	- 662
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-109 318	-91 540
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-33 913	93 142
Placements privés obligataires européens	7 250	74 000
Remboursement retail bond décembre 2011	-	-110 000
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-	-24 986
Solde de dividende Befimmo de l'exercice précédent	-19 798	-19 039
Acompte sur dividende (optionnel) Befimmo de l'exercice	-58 704	-38 428
Augmentation de capital du 27 septembre 2016	127 257	-
Frais d'augmentation de capital (-)	-2 953	- 456
Vente d'actions propres	-	29 711
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	19 138	3 944
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	- 62	132
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	153	215

1. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.

2. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.14	319 066	688 688	175 070	12 624	1 195 448
Affectation du résultat	-	-	12 624	-12 624	-
Dividende distribué	-	-	-19 039	-	-19 039
<i>Dividende 2014 Befimmo (solde)</i>	-	-	-19 039	-	-19 039
Placement privé d'actions propres du 30 novembre 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Dividende optionnel	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 ³
<i>Acompte sur dividende 2015 Befimmo</i>	-	-	-	-57 338	-57 338
<i>Augmentation du capital</i>	<i>4 998</i>	<i>13 859</i>	-	-	<i>18 857</i>
Résultat global	-	-	131	97 927	98 058
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295
Affectation du résultat	-	-	40 589	-40 589	-
Dividende distribué	-	-	-19 798	-	-19 798
<i>Dividende 2015 Befimmo (solde)</i>	-	-	-19 798	-	-19 798
Augmentation du capital du 27 septembre 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Dividende distribué	-	-	-	-58 704	-58 704
<i>Acompte sur dividende 2016 Befimmo</i>	-	-	-	-58 704	-58 704
Résultat global	-	-	-153	90 406	90 253
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349

3. Le montant de -38.481 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (« la Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA, Befimmo Property Services SA, Beway SA, Fedimmo SA, Meirfree SA et Vitalfree SA. Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2016. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 14 février 2017 et a autorisé leur publication en date du 23 février 2017.

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 2016, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1 BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2016, 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 2016, à savoir:

- ◆ Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ; et
- ◆ Amendements à IAS 27 États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts 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 2016, à savoir :

- ◆ Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. L'impact de ces nouvelles dispositions 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.
- ◆ 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. Dans la mesure où les produits générés par le groupe proviennent essentiellement de contrats de location exclus du champ d'application de la norme IFRS 15, les impacts potentiels devraient être limités. Cette nouvelle norme est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018.
- ◆ Norme IFRS 16 – *Contrats de location* qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées et qui impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, sauf exceptions limitées. En ce qui concerne le bailleur, les modifications introduites par cette nouvelle norme sont limitées de sorte que les impacts comptables attendus pour le groupe sont réduits. IFRS 16 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, la nouvelle norme n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- ◆ Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. La date d'entrée en vigueur de ces amendements a été reportée de sorte que l'adoption au niveau européen a également été reportée.
- ◆ Améliorations aux IFRS (2014-2016) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017 ou 2018, mais non encore adoptées au niveau européen).
- ◆ Amendements à IFRS 2 – *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen).
- ◆ Amendements à IAS 7 – *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen). En application de ces amendements, le groupe fournira dans les notes une réconciliation des variations de ses passifs provenant des activités de financement.
- ◆ Amendements à IAS 12 – *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen).
- ◆ Amendements à IAS 40 – *Transferts d'immeubles de placement* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen). Cette norme ne devrait pas avoir d'impact sur les comptes de la Société.
- ◆ IFRIC 22 – *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adopté 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 une émission obligataire, pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevances d'usufruits futures). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

2.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont la Société détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10 §7, c'est-à-dire lorsqu'elle :

- ◆ détient le pouvoir sur l'entité ;
- ◆ a le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité, et
- ◆ a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où la Société détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Entité contrôlée conjointement

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société et un ou plusieurs autres actionnaires exercent un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Une entité contrôlée conjointement est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'au moment où ce dernier cesse.

Entreprises associées

Une entreprise associée est une entreprise sur laquelle la Société exerce une influence notable, sans toutefois la contrôler. Elle est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés au prorata de l'intérêt de la Société dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

2.3. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédent (fréquemment dénommé « goodwill négatif » ou « badwill ») est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

2.4. MONNAIES ÉTRANGÈRES

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités hors zone euro sont convertis en euros au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les résultats sont convertis en euros au cours moyen de la période.

Les écarts de change qui apparaissent sont pris en compte à la rubrique « Écarts de conversion » dans les capitaux propres.

2.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront à la Société et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois chaque année, à la fin de l'exercice.

2.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.6.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les immeubles disponibles à la location et en cours de rénovation sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Un expert indépendant détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (également désignée « valeur acte en mains »). Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans le rapport de l'expert. La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en soustrayant de la valeur d'investissement les frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire, etc.) que l'investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5%¹ pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et est de 10% ou 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

2.6.2. COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

2.6.3. TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas 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.

1. Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

Si la Société n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

2.7 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- ◆ Équipement informatique : 3 ans ;
- ◆ Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- ◆ Aménagements de bureaux : 10 ans ;
- ◆ Équipement en location-financement : durée du contrat.

2.8. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non courants selon l'intention ou la probabilité de les réaliser dans les douze mois suivant la date de clôture.

On distingue quatre types d'actif financier : (i) les actifs détenus jusqu'à leur échéance, (ii) les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats, (iii) les actifs disponibles à la vente et enfin (iv) les prêts et créances.

(i) Les actifs détenus jusqu'à leur échéance

Ce sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance arrêtée, que la Société a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

(ii) Les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats

Ces actifs comprennent:

- ◆ les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme ;
- ◆ les actifs que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.

Ces deux catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

(iii) Les actifs disponibles à la vente

Ce sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont classés dans aucune autre catégorie.

Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

(iv) Les prêts et créances

Il s'agit des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque la Société met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance.

Les prêts et créances sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait d'une part, une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables et à laquelle on ajoute ou soustrait d'autre part, le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

Les instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Cependant les dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture (selon les normes IFRS) sont comptabilisés comme des « Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ».

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite portés à leur juste valeur. La comptabilisation du profit ou de la perte qui en résulte dépend de l'application de la comptabilité de couverture, et éventuellement de la nature de l'élément couvert.

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit (i) comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme, soit (ii) comme une couverture de flux de trésorerie futurs. En fonction de ces critères, les changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme suit :

(i) Couverture de juste valeur

Les changements de la juste valeur de ces dérivés sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert qui sont imputables au risque couvert.

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

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 libellés en devises font l'objet d'une couverture de risque de change (et éventuellement de risque de taux d'intérêt) par le biais de Cross Currency Swaps. Ils sont dès lors évalués à leur juste valeur, tout comme les couvertures qui leur sont attribuées.

2.15. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.16. AVANTAGES DU PERSONNEL

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans la Société.

A. Régime de pension complémentaire à contributions définies

Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation faite à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

B. Régime de pension complémentaire à prestations définies

Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe.

Le régime de pension complémentaire à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son ancienneté et de sa rémunération.

Dans le cadre de l'ancien régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe sont également payées par la Société et par les collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Le montant comptabilisé pour les régimes de pension à prestations définies dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que la Société devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que la Société puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

2.17. 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. Befimmo précise que la procédure judiciaire relative à l'attribution du marché de promotion pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue de l'hébergement du Service Public Fédéral Finances (« SPF Finances ») à Liège, introduite en 2009, suit son cours¹. Entretemps, tous les recours judiciaires relatifs à l'octroi du permis (devant le Conseil d'État) ont été rejetés.

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 17 du Rapport Financier Annuel 2013 (www.befimmo.be).

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 (68,4%), les 31,6% restants concernant des immeubles situés en Flandre (19,7%), en Wallonie (7,9%), et à Luxembourg ville (4,0%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District) et assimilé², Bruxelles décentralisé et Bruxelles périphérie.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Portefeuille immobilier » du rapport de gestion.

(en milliers €)	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	80 495	79 819	5 296	4 953	8 663	9 242
B. Résultat d'exploitation des immeubles	74 038	75 026	3 182	2 203	6 739	7 709
C. Variations de la juste valeur des immeubles	8 433	759	- 3 703	- 5 865	- 3 156	- 4 191
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	1 142	-	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	82 470	75 785	621	- 3 662	3 582	3 518
Pourcentage par secteur	56,9%	54,7%	0,4%	-2,6%	2,5%	2,5%
F. Frais généraux de la Société						
G. Autres revenus et charges d'exploitation						
H. Résultat financier						
I. Impôts						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)						
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 483 801	1 380 140	88 398	91 849	147 015	144 703
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	<i>95 229</i>	<i>90 313</i>	<i>3 358</i>	<i>662</i>	<i>5 468</i>	<i>4 570</i>
Autres actifs	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 491 192	1 387 531	88 398	91 849	147 015	144 703
Pourcentage par secteur	57,1%	55,5%	3,4%	3,7%	5,6%	5,8%
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.

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

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
9 762	10 572	29 388	30 315	4 148	5 162	-	-	137 752	140 063
8 596	8 945	27 035	28 001	3 192	4 818	-	-	122 780	126 702
6 164	8 508	725	9 526	12 659	2 248	-	-	21 121	10 984
12	446	-	521	-	-	-	-	1 154	967
14 772	17 899	27 760	38 047	15 851	7 066	-	-	145 056	138 652
10,2%	12,9%	19,1%	27,4%	10,9%	5,1%	-	-	100%	100%
						- 10 447	- 9 930	- 10 447	- 9 930
						- 596	- 1 675	- 596	- 1 675
						- 41 243	- 27 662	- 41 243	- 27 662
						- 2 364	- 1 459	- 2 364	- 1 459
								90 406	97 927
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
1 456	1 514	5 647	5 647	-	-	-	-	14 494	14 552
199 043	191 614	494 139	493 163	99 262	86 820	-	-	2 511 658	2 388 290
1 701	2 323	250	152	- 217	1	-	-	105 788	98 022
1 638	1 769	-	-	-	-	85 262	95 624	86 901	97 392
202 137	194 896	499 786	498 810	99 262	86 820	85 262	95 624	2 613 052	2 500 234
7,7%	7,8%	19,1%	20,0%	3,8%	3,5%	3,3%	3,8%	100%	100%
						1 211 703	1 234 939	1 211 703	1 234 939
						1 401 349	1 265 295	1 401 349	1 265 295
						2 613 052	2 500 234	2 613 052	2 500 234

5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Loyers	139 032	140 830
Revenus garantis	285	-
Gratuités locatives	-1 706	-1 507
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 56	- 262
Indemnités de rupture anticipée de bail	197	1 001
Revenus locatifs	137 752	140 063

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 €)	31.12.16	31.12.15
À moins d'un an	147 871	145 041
Entre un et cinq ans	444 858	444 860
À plus de cinq ans	636 614	688 447
Revenus locatifs	1 229 343	1 278 348

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 2,4 millions € et 0,3 million € pour les exercices 2016 et 2015. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

BAIL-TYPE DE BEFIMMO

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles de Fedimmo SA, les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

BAIL-TYPE DE FEDIMMO

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, n'est pas tenu de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires (à l'exception de l'État belge et de certaines représentations) remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 599	- 603
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 284	- 385
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	168	435
Charges relatives à la location	- 715	- 553

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 €)	31.12.16	31.12.15
À moins d'un an	611	606
Entre un et cinq ans	1 938	1 946
À plus de cinq ans	820	1 222
Loyers payés	3 369	3 775

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (location d'immeubles).

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre informatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 15.000 €.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.16 (en milliers €)

À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION	
IX. Frais techniques	-8 526		5 727	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-6 333</u>	<u>-2 642</u>	<u>3 691</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-4 750	-1 406	3 344	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 023	- 829	195	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 560	- 407	153	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-2 193</u>	<u>-1 485</u>	<u>708</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-2 101	-1 573	528	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 93	87	25	Récupération sur sinistres
			155	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 592	-1 263	1 328	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 2	1 327	1 328	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 590	-2 590		
X. Frais commerciaux	-1 558	-1 558		
Commissions d'agence	-1 106	-1 106		
Publicité	- 34	- 34		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 417	- 417		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 049	-4 049		
XIII. Autres charges immobilières	-5 024	-5 024		
Charges immobilières	-21 749	-16 021	5 727	IV. Récupération de charges immobilières

31.12.15 (en milliers €)

À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION	
IX. Frais techniques	-9 787		7 486	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-7 659</u>	<u>-2 860</u>	<u>4 799</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-6 073	-1 656	4 418	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 010	- 778	231	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 576	- 426	150	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-2 128</u>	<u>- 879</u>	<u>1 249</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-1 908	- 847	1 061	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 220	- 32	55	Récupération sur sinistres
			133	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 494	-1 057	1 437	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 12	1 425	1 437	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 482	-2 482		
X. Frais commerciaux	- 911	- 911		
Commissions d'agence	- 630	- 630		
Publicité	- 26	- 26		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 254	- 254		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-5 235	-5 235		
XIII. Autres charges immobilières	-3 691	-3 691		
Charges immobilières	-22 118	-14 633	7 486	IV. Récupération de charges immobilières

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2015 et 2016, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

La hausse des « frais commerciaux » de 647 milliers € est principalement expliquée par les commissions d'agence encourues sur les nouveaux baux conclus au cours de l'exercice 2016.

Les « Charges et taxes sur immeubles non loués » sont en baisse de 1.186 milliers €. La baisse est expliquée d'une part par la croissance du taux d'occupation, d'autre part, par un enrôlement en 2015 du précompte immobilier sur un immeuble détruit au cours de l'année 2016, et d'un immeuble inoccupé vendu durant l'année 2015.

La hausse des « Autres charges immobilières » de 1.333 milliers € est expliquée notamment par l'augmentation des frais d'étude de dossiers immobiliers et par la prise en compte en 2016 de provisions relatives à des événements non récurrents.

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 932	29 188
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	10 250	9 595
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	19 682	19 593
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28 421	-28 009
Charges locatives exposées par le propriétaire	-7 770	-7 487
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-20 651	-20 522
Total	1 511	1 179

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 €)	31.12.16	31.12.15
Frais de personnel	-5 831	-5 276
<i>Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)</i>	-3 739	-3 851
<i>Rémunération des Administrateurs et membres du Comité de direction</i>	-2 092	-1 426
Frais de fonctionnement et communication	-2 029	-2 238
Frais IT	-1 167	- 866
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-1 668	-1 119
Frais FSMA et Euronext	- 173	- 166
Taxes et TVA non récupérable	420	- 264
Frais généraux de la Société	-10 447	-9 930

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support de la Société (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes liées par un contrat de travail exerçant une fonction de support à l'activité), les rémunérations des membres du Comité de direction¹ et les rémunérations des Administrateurs, les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal, immobilier etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation de la Société sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

Effectifs de la Société	31.12.16	31.12.15
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	70	72
Dont:		
Équipe immobilière	47	46
Équipe de support	23	26
Équivalent temps plein moyen sur l'année	70,11	69,06
Dont:		
Équipe immobilière	46,56	43,43
Équipe de support	23,55	25,63

10. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Étalement des gratuités	- 595	-1 547
Autres	0	- 127
Autres revenus et charges d'exploitation	- 596	-1 675

1. Le Comité de direction a été créé le 17 octobre 2016. Les rémunérations des membres du Comité de Direction (hors l'Administrateur délégué) jusqu'à cette date se trouvent dans la ligne « Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail) ».

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net de la Société. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents.

11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	4 754	7 036
Valeur comptable des immeubles vendus	-3 600	-6 069
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 154	967

Dans le courant de l'exercice 2015, la Société a cédé deux immeubles en Wallonie (les immeubles avenue de Stassart 9, Namur et l'immeuble Mons 2), et un immeuble situé en Flandre (Kasteelstraat 19, Izegem).

Dans le courant de l'exercice 2016, le résultat sur vente d'immeubles de placement est constitué du produit de la cession de l'immeuble rue Large 59 à Chênée situé en Wallonie et de l'immeuble Jean Dubrucq situé à Bruxelles décentralisé.

Le montant repris sous l'intitulé "Valeur comptable des immeubles vendus" reprend le montant de la dernière juste valeur des immeubles vendus et, le cas échéant, le montant du goodwill affecté aux immeubles vendus.

12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	89 227	111 827
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-68 105	-100 844
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 121	10 984

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 €)	31.12.16	31.12.15
(+) XX. Revenus financiers	1 608	1 066
(+) Intérêts et dividendes perçus	1 499	980
(+) Redevances de location-financement et similaires	109	86
(+) Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	0
(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-20 759	-25 288
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-22 005	-27 275
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 413	- 583
(-) Autres charges d'intérêts	- 62	- 56
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	12 559	10 552
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	12 559	10 552
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-10 837	-7 927
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-10 837	-7 927
(-) XXII. Autres charges financières	-2 980	-3 415
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 979	-3 273
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 1	- 142
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19 112	- 25
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-18 715	18 205
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-18 715	18 205
(+/-) Autres	- 397	-18 230
(+/-) Résultat financier	-41 243	-27 662

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -22,1 millions € au 31 décembre 2016, par rapport à -27,6 millions € au 31 décembre 2015.

Les « Revenus financiers » sont en hausse de 0,5 million € ce qui s'explique par les intérêts payés par la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway.

Les « Charges d'intérêts nettes » sont en baisse de 4,5 millions € par rapport à l'exercice 2015. La forte baisse s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt moyens de marché (hors marge), le remboursement d'un « retail bond » de 110 millions € arrivé à terme en décembre 2015, mais également la restructuration de certains produits de couverture réalisés en 2015. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2016 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,3%). Le coût moyen (annualisé) de financement s'établit 2,26% contre 2,66% un an auparavant.

L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 1.072,4 millions € en 2016 contre 1.087,4 millions € pour 2015.

La légère baisse des « Autres charges financières » s'explique entre autre par la réalisation, en 2015, d'une moins-value nette réalisée sur la vente d'actifs financiers.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -19,1 million € sur l'exercice 2016. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend principalement des moins-values constatées sur les produits forward (-16.502 milliers €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture de la Société. Les variations de valeur des Cross Currency Swaps, conclus pour couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, s'élèvent à -1.733 milliers € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2016, une moins-value non réalisée de -397 milliers € a été enregistrée.

Durant l'exercice 2015, la rubrique « Instruments de couverture autorisés » était principalement impactée par des plus-values constatées sur les Cross Currency Swaps pour un montant de 18.523 milliers € (CVA/DVA inclus). Les plus-values enregistrées sur les CCS compensent les moins-values enregistrées sur la dette USPP reprises dans la sous-rubrique « Autres ». Celle-ci s'élevait à -18.230 milliers en 2015.

Une liste des instruments de couvertures est reprise dans la note 32.B de ces états financiers.

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	Total		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Prêts et créances		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Revenus financiers	1 608	1 066	-	0	1 608	1 066	-	-
Charges d'intérêt nettes	-20 759	-25 288	-5 660	-4 795	- 62	- 56	-15 037	-20 437
Autres charges financières	-2 980	-3 415	- 1	- 142	-	-	-2 979 ¹	-3 273 ¹
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19 112	- 25	-19 112	- 25	-	-	-	-
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-41 243	-27 662	-24 773	-4 962	1 546	1 010	-18 016	-23 710

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 €)	31.12.16	31.12.15
Impôts courants de l'exercice	-1 669	-1 335
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	- 694	- 124
Impôts des sociétés	-2 364	-1 459

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 33,99%) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Les filiales Fedimmo SA et Beway SA, ayant le statut de SIR institutionnelle sont donc également soumise au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, 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.

La hausse des impôts (+62%) s'explique principalement par l'enregistrement d'une provision pour risques fiscaux divers couvrant trois exercices (1,2 million €).

1. Le montant concerne principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires.

15. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	90 406	97 927
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	25 579 214	23 021 293
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	23 692 223	22 198 549
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	3,82	4,41
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	58 704 ¹	57 338
Solde du dividende (brut)	23 021 ²	19 798
Dividende brut total de l'exercice	81 726	77 136
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	3,4500	3,4500

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 58 milliers € a été actée lors de la cession de l'immeuble Chênée (sis à rue Large 59). Le montant du goodwill, lié à l'immeuble cédé, a été extourné afin d'être intégré dans le calcul du résultat de cession réalisé. Contrairement à l'exercice 2015, durant lequel une réduction de valeur du goodwill de 138 milliers € a en outre été enregistrée dans le secteur Wallonie, suite au test de dépréciation expliqué ci-après, aucune réduction de valeur du goodwill n'a été enregistrée en 2016. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
COÛT		
Solde de début d'exercice	15 039	15 156
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 58	- 118
Solde de fin d'exercice	14 981	15 039
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	- 487	- 349
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-	- 138
Solde de fin d'exercice	- 487	- 487
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	14 552	14 808
Valeur en fin d'exercice	14 494	14 552

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur localisation par secteur géographique. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	Goodwill	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100% et la dépréciation des exercices précédents)	Valeur d'utilité	Dépréciation (de l'exercice)
Bruxelles Centre	597	31 208	31 312	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	132 179	133 098	-
Bruxelles espace Nord	4 685	270 242	271 698	-
Wallonie	1 456	53 832	53 893	-
Flandre	5 647	255 775	256 390	-
Portefeuille total	14 494	743 235	746 391	-

1. L'acompte payé le 21 décembre 2016 était réservé aux actions existantes avant l'augmentation de capital du 27 septembre 2016.

2. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 25 avril 2017.

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 2016 (illustré dans le tableau ci-avant) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

TEST DE SENSIBILITÉ

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation des taux d'actualisation de 3,41% 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 13.684 € 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 €)	31.12.16	31.12.15
Immeubles disponibles à la location	2 445 330	2 230 420
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	66 327	157 386
Immeubles de placement	2 511 658	2 387 806

Au 31 décembre 2016, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Guimard, Kortrijk sis à Ijzerkaai 26, Binche sis à rue de la Régence 31 et les terrains Paradis Express et WTC IV.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Immeubles de placement	-	484
Actifs détenus en vue de la vente	-	484

Cette rubrique comprend, au 31 décembre 2015, l'immeuble Chênée sis à rue Large 59, cédé au cours de l'année 2016.

(en milliers €)

Valeur comptable au 31.12.2014	2 285 235
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 283 268</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>1 967</i>
Acquisitions	75 430
Autres investissements	22 592
Cessions	- 5 951
Variations de la juste valeur	10 984
Valeur comptable au 31.12.2015	2 388 290
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 387 806</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>484</i>
Acquisitions	74 308
Autres investissements	31 481
Cessions	- 3 542
Variations de la juste valeur	21 121
Valeur comptable au 31.12.2016	2 511 658
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 511 658</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>

Au cours du premier semestre de l'exercice 2015, Beway SA, filiale à 100% de Befimmo, a acquis le projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport, d'une part via l'acquisition de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions en état de futur achèvement. Au 31 décembre 2016, l'immeuble était réceptionné et le montant total investi s'élève à 149,78 millions €, dont 75,4 millions € durant l'année 2015.

En 2015, le montant investi en travaux dans le portefeuille de Befimmo et Fedimmo s'élève à 22,6 millions €. Les investissements ont porté sur le projet WTC IV (7,10 millions €) - dont le permis a été mis en œuvre -, et sur la poursuite de la rénovation des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (4,08 millions €). C'est également en 2015 que les travaux sur le projet Guimard (0,5 million €) ont commencés.

Pendant l'année 2016, Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 31,5 millions €. Les principaux investissements ont porté sur les rénovations des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (8,4 millions €), de l'immeuble Guimard (3,4 millions €), de la Blue Tower (3,4 millions €) et de Goemaere (3,0 millions €) et de diverses espaces du Ikaros Business Park (3,6 millions €).

Au cours de l'année 2015, la Société a réalisé la vente de deux immeubles en Wallonie (les immeubles Mons 2 et Namur sis à avenue de Stassart 9) et un immeuble en Flandre, Izegem sis Kasteelstraat 19.

En 2016, Befimmo a cédé l'immeuble rue Large 59 à Chênée situé en Wallonie et l'immeuble Jean Dubrucq situé à Bruxelles décentralisé.

Ces deux immeubles cédés ont contribué, depuis le 1^{er} janvier 2016 jusqu'à leur date de vente, à hauteur de 0,08 million € au résultat d'exploitation des immeubles.

18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Immobilisations à usage propre	2 465	997
Autres immobilisations corporelles	2 465	997

L'augmentation des « Immobilisations à usage propre » s'explique par les investissements réalisés au cours de l'année dans les systèmes d'information et dans le redéveloppement des espaces de bureau utilisés par la Société, en réponse aux nouveaux modes de travail.

19. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Actifs à la juste valeur via le résultat	40 319	49 979
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	40 319	49 979
Option - CAP	143	542
Forward - IRS	6 031	13 681
Forward - CCS	34 145	35 756
Prêts et créances	1 347	2 694
Autres	2 135	2 136
Actifs financiers non courants	43 801	54 809
B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Actifs à la juste valeur via le résultat	1 111	-
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	1 111	-
Option - CAP	0	-
Forward - IRS	1 111	-
Prêts et créances	1 800	1 814
Actifs financiers courants	2 911	1 814

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 2016 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 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société. Le principal est lié à la modalité de paiement de la Région Wallonne suite à la cession de l'immeuble Mons 1 réalisée en 2013.

Pour couvrir les engagements pris en 2012 par la SA Blue Tower Louise vis-à-vis de Aedifica et notamment l'engagement de réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower (cf. point 35.1.7. ci-après), une garantie de 2,1 millions € a été constituée en faveur d'Aedifica et constitue le montant principal de la rubrique « Autres ».

20. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et comprend, au 31 décembre 2016, principalement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.823 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.638 milliers €.

21. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 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 €)	31.12.16	31.12.15
Impôts	9 854	11 254
Rémunérations et charges sociales	33	61
Autres	1 681	1 681
Créances fiscales et autres actifs courants	11 568	12 996

Le montant de la sous-rubrique « Impôts » est principalement constitué de TVA à récupérer liée à la construction de l'immeuble Gateway. Le montant de la sous-rubrique « Autres » est constitué principalement d'une créance de 1,7 million € qui neutralise une provision liée à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavilion), et dont l'issue sera sans impact sur la Société.

23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Valeurs disponibles	153	215

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 €)	31.12.16	31.12.15
Charges immobilières payées d'avance	622	78
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	12	190
Autres	3 710	3 271
Comptes de régularisation	4 344	3 540

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 à un IRS receveur conclu lors de la mise en place de l'emprunt obligataire en avril 2011 (2,1 millions €), aux CCS conclus lors de la mise en place du USPP (0,6 million €) et aux autres IRS receveurs (0,5 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 €)	31.12.16	31.12.15
A. Capital	357 871	323 661
(+) Capital souscrit	371 627	334 464
(-) Frais d'augmentation de capital	-13 756	-10 803
B. Primes d'émission	792 641	702 548
C. Réserves	219 134	198 497
(+) (a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	118 356	105 017
(-) (c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-42 104	-40 237
(+/-) (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	-1 873	-11 001
(+/-) (j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 265	- 112
(+/-) (m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	123 908	123 716

Le capital et les primes d'émission ont été augmentés cette année en date du 27 septembre 2016, dans le cadre de l'opération d'augmentation capital en espèces (124,3 millions € - net de frais).

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (40,6 millions €) et le paiement du solde de dividende 2015 (-19,8 millions €), les réserves ont également été impactées en 2016 par le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels du plan de pension à prestations définies (impact de -0,15 million €).

26. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Établissements de crédit	242 093	209 080
Autres	296 654	450 280
Émissions obligataires	-	161 910
EUPP	111 092	103 813
USPP	183 206	182 809
Garanties reçues	2 356	1 749
Dettes financières non courantes	538 747	659 360
B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Établissements de crédit	72 261	70 797
Autres	486 978	393 750
Billets de trésorerie	325 000	393 750
Émissions obligataires	161 978	-
Dettes financières courantes	559 239	464 547

À périmètre constant et en tenant compte de la renégociation de deux lignes bancaires pour un montant total de 225 millions € réalisée début 2017, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre 2018. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou de redevances d'usufruits futures.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 111,25 millions €, dont 66,25 millions € sont à taux fixe et 45 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2016 portent sur 7,25 millions €.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur.

La rubrique « Autres – Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires du portefeuille immobilier de la Société. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La rubrique « Autres – Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture.

La rubrique « Autres – Émissions obligataires » reprend le montant notionnel de l'émission obligataire effectuée en avril 2011 pour 162 millions € et arrivant à terme en avril 2017.

Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission des emprunts obligataires et des placements privés sont lissés sur la durée du financement. De même, la différence entre le prix d'émission et le pair comptable de l'emprunt obligataire est lissée sur la durée de l'emprunt et comptabilisée en résultat financier.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- ♦ des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2016 de 77,9 millions € ;
- ♦ de l'émission obligataire ;
- ♦ des placements privés européens à taux fixes.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable (en excluant la dette USPP qui est déjà comptabilisée à sa juste valeur) et en juste valeur au terme de l'exercice comptable 2016.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2016, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2). La juste valeur de l'émission obligataire est, quant à elle, obtenue par les cotations de marché (niveau 1).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
Retail bond	1	164 214	161 978
EUPP	2	68 308	66 250
Cessions de créances	2	86 271	77 943

27. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Instruments de couverture autorisés	25 321	15 169
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	25 321	15 169
Option - CAP et COLLAR	1 405	1 698
Forward - IRS	23 794	13 471
Forward - CCS	122	-
Autres passifs financiers non courants	25 321	15 169
C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Instruments de couverture autorisés	15	-
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	15	-
Option - CAP et COLLAR	15	-
Autres passifs financiers courants	15	-

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 2016 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 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations parviennent à la Société d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

28. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Pensions	257	-
Provisions non courantes	257	-
A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Autres	3 831	2 239
Provisions courantes	3 831	2 239

En 2016 la provision non courante représente l'écart entre la valeur actualisé de l'engagement de pension et la juste valeur des actifs du régime (plan de pension complémentaire à prestation définie).

La rubrique « Provisions courantes » reprend principalement une provision relative à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavillon) et dont l'issue sera sans impact sur la Société (une créance d'un montant équivalent étant enregistrée dans les comptes – note 22 de ces états financiers). Cette rubrique contient en outre une provision pour risques fiscaux divers couvrant trois exercices (1,2 million €) (voir note 14 ci-avant).

Enfin, elle contient également 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 €)	31.12.16	31.12.15
Autres	44 774	56 483
<i>Fournisseurs</i>	15 426	21 359
<i>Locataires</i>	9 870	10 156
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	19 477	24 967
Dettes commerciales et autres dettes courantes	44 774	56 483

La rubrique « Autres » est composée de trois sous-rubriques :

- ◆ fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services;
- ◆ locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- ◆ impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société. Au 31 décembre 2016, un montant de 11,5 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2016.

30. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

31. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Revenus immobiliers perçus d'avance	24 645	23 987
Intérêts et autres charges financières courus non échus	9 222	8 228
Autres	65	6
Comptes de régularisation	33 932	32 221

Cette rubrique comprend principalement :

- ◆ les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures.
- ◆ les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en avril 2011 (4,9 millions €), sur les autres financements à taux fixes (1,9 million €), et sur les instruments financiers de couverture (1,6 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 1 du rapport de gestion.

A. RISQUE DE CRÉDIT

Le lecteur est invité à se référer à la page 32 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo.

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale de la Société au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.16 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	43 801	42 450	3	1 347	1
F. Créances de location-financement	1 530	-	-	1 505	25
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	2 911	1 554	11	1 347	0
C. Créances de location-financement	133	-	-	133	-
D. Créances commerciales	19 995	955	11 953	7 087	-
E. Autres actifs courants	1 681	-	1 681	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	153	152	-	-	1
Total actifs financiers	70 205	45 110	13 647	11 420	28

31.12.15 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	54 809	52 110	4	2 694	1
F. Créances de location-financement	1 664	-	-	1 638	25
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	1 814	420	48	1 347	-
C. Créances de location-financement	131	-	-	131	-
D. Créances commerciales	21 226	742	10 737	9 747	-
E. Autres actifs courants	1 681	-	1 681	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	215	214	-	-	1
Total actifs financiers	81 541	53 486	12 470	15 557	27

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 €)		31.12.16	31.12.15
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	15 107	14 817
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	2 356	1 749
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	25 749	26 263
Garanties reçues sur acquisitions	Garanties bancaires	-	16 000
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		43 213	58 829

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	492	441	2 343	16 330	19 606
Clients douteux	1 875	101	-	-	1 975
Provisions sur clients douteux	-1 492	- 96	-	-	-1 587
Au 31.12.16	875 ¹	447	2 343	16 330	19 995
Créances non douteuses	4 210	737	420	15 838	21 204
Clients douteux	1 674	94	1	-	1 769
Provisions sur clients douteux	-1 651	- 94	- 1	-	-1 746
Au 31.12.15	4 232 ¹	737	420	15 838	21 226

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance peut être mis en place. À la fin de l'année 2016, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 283.518 € durant l'exercice 2016 (contre 384.712 € en 2015) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 167.655 € en 2016 (contre 434.524 € en 2015).

B. RISQUES LIÉS AUX FINANCEMENTS, AUX INSTRUMENTS FINANCIERS DE COUVERTURE ET À LEUR VALORISATION

Le lecteur est invité à se référer :

- ♦ à la page 50 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 5 du rapport de gestion pour prendre connaissance de l'analyse de sensibilité du résultat lié aux variations des taux d'intérêt.

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Dettes à taux flottants	214 194	173 125
<i>Lignes bilatérales</i>	169 351	128 312
<i>EUPP</i>	44 842	44 813
Dettes à taux fixes	322 197	484 486
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>Émissions obligataires</i>	-	161 910
<i>Cession de créances futures</i>	72 741	80 767
<i>EUPP</i>	66 250	59 000
Garanties reçues	2 356	1 749
B. Dettes financières non courantes	538 747	659 360
Dettes à taux flottants	392 059	459 586
<i>Lignes bilatérales</i>	67 059	65 836
<i>Billets de trésorerie</i>	325 000	393 750
Dettes à taux fixes	167 180	4 962
<i>Cession de créances futures</i>	5 202	4 962
<i>Émissions obligataires</i>	161 978	-
B. Dettes financières courantes	559 239	464 547
Total endettement financier	1 097 986	1 123 907

Dans le courant de l'année 2016, Befimmo a mis en place deux lignes bilatérales auprès d'institutions bancaires pour un montant de 90 millions € et a également renégocié les conditions contractuelles et financières d'une ligne bilatérale auprès d'une institution bancaire pour un montant de 100 millions €. Elle a également réalisé, courant 2016, un placement privé européen de dette d'un montant de 7,25 millions €.

À périmètre constant et en tenant compte de la renégociation de deux lignes bancaires pour un montant total de 225 millions € réalisée début 2017, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre 2018.

Au 31 décembre 2016, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués² de :

- ♦ différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 832,4 millions €, avec pour échéances décembre 2017 (125 millions €), mars 2018 (50 millions €), juillet/septembre/novembre 2019 (240 millions €), septembre/décembre 2020 (222 millions €) et février/avril/juin 2021 (160 millions €). Deux lignes bancaires font l'objet d'un amortissement annuel de respectivement 5,73 millions € en 2017, 8,85 millions € en 2018, 2019 et 2020 et 3,13 millions € en 2021 ;
- ♦ un emprunt obligataire émis en avril 2011 pour un montant de 162 millions € et une durée de 6 ans ;

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.

- ◆ un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollar et Livre Sterling mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 150,3 millions € échéant en 2019 (82,77 millions €) et 2020 (67,49 millions €) ;
- ◆ des placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 66,25 millions € dont 15 millions € échéant en 2018, 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, 19 millions € échéant en 2025 et 7,25 millions € échéant en 2026 ;
- ◆ un placement privé obligataire européen à taux variable en € pour un montant total de 45 millions €, échéant en avril 2022 ;
- ◆ différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 77,9 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruits futures (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo et deux immeubles de Befimmo.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 325 millions € au 31 décembre 2016. 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 51, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2016):

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	DEVISE		€		Période de couverture	Taux de référence	
			Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt			
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014	févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR ³ vendu	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	2,25%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
FLOOR ³ vendu	2	Option			30	0,82%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ³ vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS ⁴	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

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

4. Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1^{er} juin 2015.

La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS. Pour rappel, les CCS ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, libellé en Livre Sterling et en US Dollar.

Au 31 décembre 2016, le ratio de couverture s'élève à 99,3%.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2015 est présentée ci-dessous.

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	DEVISE		€		Période de couverture		Taux de référence
			Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt			
CAP acheté	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	1,00%	févr. 2013	févr. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014	févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR 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
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	févr. 2016	févr. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	févr. 2016	févr. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS ²	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

1. La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. Befimmo n'effectue la vente d'un FLOOR que simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

2. Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1^{er} juin 2015.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2016 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouvent ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2016	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	143	-1 420
Forward	2	7 142	-23 794
CCS	2	34 145	- 122
		41 430	-25 336

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2015	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	542	-1 698
Forward	2	13 681	-13 471
CCS	2	35 756	-
		49 979	-15 169

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	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	41 602 ³	50 838	25 730 ³	15 346
Compensation exécutoire	-19 186	-15 346	-19 186	-15 346
Montants nets	22 416	35 492	6 544	-

La dette USPP reprise dans la rubrique bilantaire I.B.c. est comptabilisée à la juste valeur (niveau 2). L'option de la juste valeur selon IAS 39 a été retenue, cette dette faisant l'objet d'une couverture de taux et de change spécifique évaluée également à la juste valeur. La juste valeur de la dette USPP est déterminée par l'actualisation des flux futurs sur base des courbes de taux d'intérêt de marché observées (en US Dollar et Livre Sterling) à la date de clôture des présents comptes, auxquels est ajoutée la marge de crédit. Le notionnel ainsi déterminé est converti aux cours de change de clôture pour obtenir la juste valeur en Euro.

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	Juste valeur finale
Exercice 31.12.16	34 809	-	-18 715	-	16 094
Exercice 31.12.15	-8 240	24 986	18 205	- 142	34 809

3. Les montants 41.602 milliers € et 25.730 milliers € s'entendent hors CVA/DVA.

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

- ♦ l'acquisition de deux IRS couvrant les périodes de novembre 2016 à octobre 2025 (25 millions €) et de juin 2017 à novembre 2026 (25 millions €) ;
- ♦ la prolongation d'un IRS existant dont l'échéance initiale était prévue fin 2017 de 8 années complémentaires pour un notionnel de 30 millions €.

Début 2017, Befimmo a restructuré deux IRS portant sur un notionnel initial total de 35 millions €, en déplaçant leur maturité à début 2027 et en portant leur notionnel total à 50 millions €.

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 3,66¹ années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.16)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	538 747	-	404 591	134 156
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	559 239	559 239	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26 794	26 794	-	-
E. Autres passifs courants	5 588	5 588	-	-
Total passifs financiers	1 130 368	591 621	404 591	134 156

PASSIF (31.12.15)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	659 360	-	523 839	135 521
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	464 547	464 547	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33 126	33 126	-	-
E. Autres passifs courants	4 920	4 920	-	-
Total passifs financiers	1 161 954	502 594	523 839	135 521

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13 et sont comptabilisés au coût amorti, à l'exception de la dette USPP valorisée à la juste valeur à la date de clôture. Selon IFRS 13, la dette mise à la juste valeur appartient au niveau 2, à l'exception du retail bond appartenant au niveau 1.

33. AVANTAGES DU PERSONNEL

G4-EC2

G4-EC3

Le régime de pension complémentaire de la Société a été modifié à partir de l'exercice 2016.

En effet, les collaborateurs, engagés à partir du 1^{er} janvier 2016, bénéficient d'un nouveau régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du nouveau régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016. Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

Les actifs couvrant les engagements de la Société au titre des prestations définies ont été transférés du fonds de pension AG Real Estate OFP vers une compagnie d'assurance.

A. RÉGIME À PRESTATIONS DÉFINIES

Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Ce régime de pension est exposé à différents risques dont notamment le risque de taux, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés d'actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque lié au gestionnaire, le risque lié à l'évolution des pensions légales et celui lié à l'évolution de l'espérance de vie.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

1. Ce calcul ne tient pas compte des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

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 ²	(Actif)/passif net
Au 31 décembre 2014	8 807	-8 395	412	0	412
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 081		1 081		1 081
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	- 398		- 398		- 398
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	197	- 177	21		21
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	880	- 177	703		703
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	- 549		- 549		- 549
Ajustements liés à l'expérience	- 95		- 95		- 95
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		129	129		129
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				384	384
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	- 644	129	- 516	384	- 131
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	235	- 48	187	384	572
Cotisations effectués par l'employé	60	- 60	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 984	- 984		- 984
Prestations servies des actifs du régime	- 150	150	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	- 90	- 894	- 984		- 984
Au 31 décembre 2015	8 953	-9 337	- 384	384	0
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	144		144		144
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	202	- 207	- 6		- 6
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	345	- 207	138	0	138
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	1 060		1 060		1 060
Ajustements liés à l'expérience	- 443		- 443		- 443
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 80	- 80		- 80
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 384	- 384
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	617	- 80	537	- 384	153
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	962	- 287	675	- 384	291
Cotisations effectués par l'employé	12	- 12	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 34	- 34		- 34
Prestations servies des actifs du régime	- 305	305	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	- 293	259	- 34	0	- 34
Au 31 décembre 2016	9 622	-9 365	257	0	257

Le coût des services rendus est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2016 est de 3,11%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les assurances groupe (branche 23 et 21). Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- Assurance de groupe (branche 21) : 2.758 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
- Assurance de groupe (branche 23) : 6.607 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 37 % actions, 60,5 % obligations, 2,5 % cash et autres placements.

2. Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 22 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 287 milliers €. Pour l'exercice 2015, celui-ci était positif à hauteur de 301 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.16	31.12.15
Taux d'actualisation	1,75%	2,25%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	1,75%	2,25%
Taux attendu d'augmentation des pensions	1,70%	1,70%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2017 pour ce plan sont estimées à 36 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 11,05%
Taux d'actualisation	-0,50%	Augmentation de 12,45%
Taux d'inflation	0,50%	Augmentation de 12,15%
Taux d'inflation	-0,50%	Diminution de 10,97%
Taux de croissance de salaires	0,50%	Augmentation de 9,96%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	Diminution de 10,34%
Espérance de vie	+ 1 an	Augmentation de 3,98%

B. RÉGIME À CONTRIBUTIONS DÉFINIES

Les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs dans un plan de pension de type cotisation définie. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être différent du rendement obtenu par la compagnie d'assurance).

De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » devraient également être évaluées et les éventuels écarts actuariels qui en découleraient devraient être comptabilisés directement en capitaux propres.

Vu les montants en jeu limités à ce stade, il n'y a pas eu d'évaluation actuarielle au 31 décembre 2016. L'hypothèse a été prise que la valeur actuelle de l'obligation correspond aux actifs de ce plan, à savoir 614 milliers €.

Les contributions attendues pour l'exercice 2017 pour ce plan sont estimées à 775 milliers €.

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 2016

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	2 445 330	2 445 330
Bruxelles CBD et assimilé	1 423 043	1 423 043
Bruxelles décentralisé	88 398	88 398
Bruxelles périphérie	147 015	147 015
Flandre	493 367	493 367
Wallonie	194 245	194 245
Luxembourg ville	99 262	99 262
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	66 327	66 327
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 511 658	2 511 658

1. Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

B. TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES POUR LE NIVEAU 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants 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 2015	2 388 290
Variation de la juste valeur	21 121
Investissements	31 481
Acquisitions	74 308
Cessions	- 3 542
Transferts de niveaux	-
Balance de clôture au 31 décembre 2016	2 511 658

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 31.12.16 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenne pondérée)	
Bruxelles CBD et assimilé	1 423 043	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	143 €/m ² - 317 €/m ²	(203 €/m ²)	
			Taux d'actualisation	1,00%	1,00%	(1,00%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	4,80%	7,00%	(5,39%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	155 €/m ² - 275 €/m ²	(189 €/m ²)	
			Taux de capitalisation	4,20%	5,95%	(5,05%)
			Bruxelles décentralisé	88 398	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	-	-			
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-			
	Loyer annuel / valeur locative	145 €/m ² - 150 €/m ²	(148 €/m ²)			
Taux de capitalisation	6,20%	6,40%	(6,28%)			
Bruxelles périphérie	147 015	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	-		-
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation		-	-		
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle		-	-		
	Loyer annuel / valeur locative		70 €/m ² - 125 €/m ²	(106 €/m ²)		
Taux de capitalisation	6,60%		9,35%	(7,56%)		
Flandre	493 367		Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	62 €/m ² - 141 €/m ²	(113 €/m ²)
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	1,00%		2,96%	(1,40%)	
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,25%		7,00%	(6,46%)	
	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m ² - 115 €/m ²		(109 €/m ²)		
Taux de capitalisation	4,95%	11,00%		(5,14%)		
Wallonie	194 245	Actualisation des cash-flows		Loyer annuel	111 €/m ² - 150 €/m ²	(140 €/m ²)
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation		1,00%	1,25%	(1,18%)	
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle		7,00%	8,00%	(7,02%)	
	Loyer annuel / valeur locative		-	(75 €/m ²)		
Taux de capitalisation	-		(11,00%)			
Luxembourg	99 262		Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	-	-
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	-		-		
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-		-		
	Loyer annuel / valeur locative	-		-		
Taux de capitalisation	-	-				
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	66 327	Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux		Revenus nets capitalisés	4 000 €/m ² - 4 732 €/m ²	(4 068 €/m ²)
			Loyer annuel	200 €/m ² - 265 €/m ²	(206 €/m ²)	
			Taux de capitalisation	5,00%	5,60%	(5,16%)
			Coût résiduel des travaux	1 403 €/m ² - 1 675 €/m ²	(1 650 €/m ²)	
TOTAL juste valeur au 31.12.16	2 511 658					

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 +105,0 millions € et -105,0 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 -211,8 millions € et +252,6 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 AU 31 DÉCEMBRE 2016

35.1. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE TIERS

35.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre de différents baux, à couvrir à sa charge des travaux de rafraîchissement pour d'une part, un montant de 1 million € HTVA et, d'autre part, pour un montant maximal de 110.000 € par an pendant encore 12 ans.

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

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

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

BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.

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

35.1.2. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DES ACQUÉREURS SUR LES IMMEUBLES À CÉDER

Fedimmo est engagée à céder à la Ville de Ninove, sous réserve de l'exercice d'un droit de préférence, son immeuble sis Bevrijdingslaan à Ninove. Un compromis a été signé en janvier 2017.

35.1.3. ENGAGEMENT D'ACQUÉRIR

Befimmo/Fedimmo est engagée par la signature d'un compromis, à acquérir des surfaces de bureaux et d'archives pour un montant de 12,5 millions € hors frais.

35.1.4. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS D'ENTREPRENEURS AGRÉÉS ET ÉQUIPES CONCEPTUELLES

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 11,5 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Brederode Corner, Guimard, Ikaros Phase I, Triomphe et View Building.

Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 1,3 million € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à la Tour Paradis (nouveau Centre des Finances) et au projet WTC IV.

Engagements contractés par Befimmo Property Services :

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 5,2 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

35.1.5. MANDATS DE COMMERCIALISATION

Befimmo, Fedimmo et Axento sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

35.1.6 ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE TIERS

Befimmo, Fedimmo et Axento pourraient être amenées à remettre des offres de location ou d'investissement engageantes dont la durée de validité serait encore en cours à la date de clôture de l'exercice.

35.1.7 AUTRES ENGAGEMENTS

Befimmo et Aedifica ont décidé de terminer à l'amiable les accords convenus entre cette dernière et la SA Blue Tower Louise en vue de la construction éventuelle d'un immeuble résidentiel. En conséquence, l'escrow account existant de 2,1 millions € sera prochainement dénoué.

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

35.2. RESTRICTIONS À LA CESSION

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe). Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

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

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

35.3. GARANTIES ÉMISES

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Garanties sur travaux d'investissement	4 562	102 052
Garantie bancaire		
Garanties émises à la clôture de l'exercice	4 562	102 052

Dans le cadre de la construction du nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège, Fedimmo a émis une garantie d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. Cette garantie a été libérée à hauteur de 50% début janvier 2015. Les 50% restant seront libérés à la réception définitive du bâtiment.

Beway a émis une garantie bancaire d'un montant de 500.000 € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway. Par ailleurs, Befimmo a également émis une garantie bancaire d'un montant résiduel de 300.000 € au profit de l'association momentanée Codic-Immobel pour couvrir le solde du prix d'acquisition de l'immeuble.

Befimmo a émis une garantie de 1,4 million €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion de travaux, pour mettre à disposition du Service Public Fédéral Justice un Palais de Justice sis Rathausplatz à Eupen.

36. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo SA.

EXERCICE 31.12.16 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	136 250	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten (jusqu'au 26 avril 2016) / Annick van Overstraeten (à partir du 26 avril 2016)	67 500	
Sophie Goblet	86 500	
Sophie Malarme-Lecloux	67 000	
Benoît Godts	91 500	
Jacques Rousseaux (fin de mandat le 26 avril 2016)	24 167	
Etienne Dewulf	87 500	
Guy Van Wymersch-Moons	67 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper (jusqu'au 26 avril 2016)	24 167	
Kurt De Schepper (à partir du 26 avril 2016)	38 333	
Hugues Delpire	97 500	
Benoît De Blicq/SPRLu BDB Management	701 764	73 228
<i>dont variable</i>	225 000	
Autres membres du Comité de Direction	1 198 021	150 742
<i>dont variable</i>	295 000	
Total	2 687 702	223 970

EXERCICE 31.12.15 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
SPRL Alain Devos (jusqu'au 28 avril 2015) / Alain Devos (à partir du 28 avril 2015)	143 000	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten	83 000	
Sophie Goblet	75 000	
Sophie Malarme-Lecloux (nommée le 28 avril 2015)	45 000	
Benoît Godts	82 500	
Roude BVBA (jusqu'au 28 avril 2015) / Jacques Rousseaux (à partir du 28 avril 2015)	80 000	
Marc VH-Consult BVBA, représentée par Marcus Van Heddeghem (fin de mandat le 28 avril 2015)	12 500	
SPRL Etienne Dewulf (jusqu'au 28 avril 2015) / Etienne Dewulf (à partir du 28 avril 2015)	94 000	
Guy Van Wymersch-Moons	62 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper	60 000	
Hugues Delpire	93 000	
Administrateur délégué - SPRLu BDB Management (jusqu'au 28 avril 2015) / Benoît De Blicq (à partir du 28 avril 2015)	726 059	48 933
<i>dont variable</i>	225 000	
Autres Dirigeants effectifs	1 227 878	215 157
<i>dont variable</i>	283 308	
Total	2 784 437	264 090

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2015 et 2016.

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 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les états consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces états consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière clôturée le 31 décembre 2016, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 2.613.052 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 90.406 (000) EUR.

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA) telles qu'adoptées en Belgique. 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 2016, 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.

Zaventem, le 20 mars 2017

Le commissaire

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

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(EN MILLIERS €)

	31.12.16	31.12.15
I. (+) Revenus locatifs	87 189	87 856
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 687	- 536
RÉSULTAT LOCATIF NET	86 501	87 319
IV. (+) Récupération de charges immobilières	4 909	6 328
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 486	20 689
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 931	-19 510
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	212	607
RÉSULTAT IMMOBILIER	93 176	95 433
IX. (-) Frais techniques	-6 397	-7 560
X. (-) Frais commerciaux	-1 267	- 786
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 007	-5 005
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 661	-1 645
XIII. (-) Autres charges immobilières	-2 485	-1 382
(+/-) Charges immobilières	-16 817	-16 378
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	76 359	79 054
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-6 323	-6 179
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 461	- 286
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	69 575	72 589
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 142	- 4
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 218	-26 720
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	62 499	45 864
XX. (+) Revenus financiers	39 154	40 804
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-18 793	-23 212
XXII. (-) Autres charges financières	-2 696	-3 124
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12 268	38 581
(+/-) Résultat financier	29 934	53 049
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	92 433	98 913
XXIV. (-) Impôts des sociétés	-2 007	-1 018
(+/-) Impôts	-2 007	-1 018
RÉSULTAT NET	90 426	97 895
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	3,82	4,41
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	- 153	131
RÉSULTAT GLOBAL	90 273	98 026

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

BILAN STATUTAIRE (EN MILLIERS €)

ACTIF	31.12.16	31.12.15
I. Actifs non courants	2 341 026	2 301 571
C. Immeubles de placement	1 377 742	1 360 170
D. Autres immobilisations corporelles	2 207	696
E. Actifs financiers non courants	961 077	940 705
II. Actifs courants	226 678	140 746
B. Actifs financiers courants	202 220	114 625
D. Créances commerciales	15 897	18 833
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4 638	1 681
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	41	117
G. Comptes de régularisation	3 881	5 489
TOTAL DE L'ACTIF	2 567 705	2 442 317
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.16	31.12.15
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 401 336	1 265 263
A. Capital	357 871	323 661
B. Primes d'émission	792 641	702 548
C. Réserves	219 102	198 497
D. Résultat net de l'exercice	31 721	40 557
PASSIFS	1 166 369	1 177 054
I. Passifs non courants	525 985	633 965
A. Provisions	257	-
B. Dettes financières non courantes	500 407	618 796
a. Établissements de crédit	204 785	168 903
c. Autres	295 622	449 893
<i>Émissions obligataires</i>	-	161 910
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>EUPP</i>	111 092	103 813
<i>Garanties reçues</i>	1 324	1 362
C. Autres passifs financiers non courants	25 321	15 169
II. Passifs courants	640 384	543 089
A. Provisions	3 769	2 160
B. Dettes financières courantes	561 452	470 663
a. Établissements de crédit	69 392	68 063
c. Autres	492 061	402 600
<i>Billets de trésorerie</i>	325 000	393 750
<i>Émissions obligataires</i>	161 978	-
<i>Autres</i>	5 083	8 850
C. Autres passifs financiers courants	15	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	38 386	38 575
b. Autres	38 386	38 575
E. Autres passifs courants	5 484	2 000
F. Comptes de régularisation	31 276	29 690
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 567 705	2 442 317

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Le lecteur est invité à se référer à la page 54 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 2016 se présente comme suit :

	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	a. Réserve légale (+)	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)
(en milliers €)							
CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Avant affectation du résultat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	198 497	1 295	95 203
Affectation du résultat 2015 aux réserves					40 557		23 153
Solde de dividende de l'exercice 2015					- 19 798		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Après affectation du résultat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	219 255	1 295	118 356
Augmentation de capital en espèces	34 210	37 163	- 2 953	90 094			
Acompte sur dividende de l'exercice 2016							
Autres éléments du résultat global					- 153		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.16 (Avant affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	219 102	1 295	118 356
Affectation du résultat 2016 aux réserves ¹					31 721		27 599
Solde de dividende de l'exercice 2016 ¹					- 23 021		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.16 (Après affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	227 802	1 295	145 955

1. Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 25 avril 2017.

c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (part du groupe)
- 34 604	- 11 001	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
599	9 127			7 677		
				- 19 798		
- 34 004	- 1 873	- 112	19 818	115 776	-	
					- 58 704	
		- 153				
- 34 004	- 1 873	- 265	19 818	115 776	31 721	1 401 336
- 439	- 18 447			23 009		
				- 23 021		
- 34 444	- 20 321	- 265	19 818	115 764	-	

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 €)		31.12.16
ACTIF NET		1 401 336
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	371 627
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	733 884 ¹
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	145 955 ²
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 34 444
(+/-)	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	- 20 321 ³
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 265
(+)	Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
(+)	Réserve légale	1 295
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		1 201 365
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE		199 971
Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)		31.12.16
RÉSULTAT NET		90 426
(+)	Amortissements	342
(+)	Réductions de valeur	235
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 149
(+/-)	Autres éléments non monétaires	20 827
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-1 142
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-22 765 ³
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		87 774
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice	-5 477
(-)	Plus-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		-5 477
TOTAL (A+B) X 80%		65 838
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)		-24 304
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		41 533

1. Le montant de 733.884 milliers € repris dans le calcul de l'article 617 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.758 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.

2. Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.

3. Y inclus la variation de la juste valeur de la dette USPP, compensée par les variations de la juste valeur des Cross Currency Swaps associés.

4. Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

G4-7

TABLE DES MATIÈRES

194	IDENTIFICATION
196	CAPITAL SOCIAL
197	IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO SA
197	STATUTS DE BEFIMMO SA
197	SOCIÉTÉ ANONYME
197	IDENTITÉ ET QUALIFICATIONS DES EXPERTS IMMOBILIERS
198	STRUCTURE DU GROUPE
198	LA SIR PUBLIQUE
199	LA SIR INSTITUTIONNELLE
199	PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR
199	DÉCLARATIONS

IDENTIFICATION

G4-3

G4-5

DENOMINATION

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

SIÈGE SOCIAL

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

Tél. : +32 (0)2 679 38 60

Le siège social peut être transféré par simple décision du Conseil d'administration en tout endroit en Belgique.

FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

CONSTITUTION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden D » par acte passé devant Maître Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte Raucq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte passé devant Maître Damien Hisette. Veuillez consulter le Rapport Financier Annuel de 2012 pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 27 septembre 2016. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : www.befimmo.be/fr/befimmo/structure-du-groupe.



WWW.BEFIMMO.BE

DURÉE

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Befimmo SA est immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0 455 835 167.

LIEU D'ENREGISTREMENT

Bruxelles.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 4 DES STATUTS)

La Société a pour objet exclusif de :

- 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 ;
- dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;
- les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la Société ;

- ◆ les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- ◆ les actions de sicafi publiques ;
- ◆ les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
- ◆ les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ◆ les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- ◆ les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- ◆ Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/befimmo/structure-du-groupe.
- ◆ Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- ◆ Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.
- ◆ Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.
- ◆ Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge.
- ◆ Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge et dans deux quotidiens financiers de diffusion nationale. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales.
- ◆ Les avis financiers concernant Befimmo SA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.

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 2016, le capital social s'élève à 371.627.206,35 €.

Il est représenté par 25.579.214 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

- 1°) 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;
 - 2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1^{er}, de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;
 - 3°) 66.892.898,30 € pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;
- étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 €.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à partir du 13 mai 2016. Elle est renouvelable.

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

Au 31 décembre 2016, le solde du capital autorisé s'élève à 297.301.776,71 €.

MODIFICATIONS DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2012

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2012.

L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 50 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 31 décembre 2012	277 794 918,53	19 120 709
Au 10 juillet 2013	307 389 978,39	21 157 746
Au 6 septembre 2013	315 069 953,06	21 686 361
Au 18 décembre 2013	320 537 602,80	22 062 701
Au 31 décembre 2013	320 537 602,80	22 062 701
Au 25 novembre 2014	323 252 293,66	22 249 554
Au 16 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 31 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 15 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 31 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 27 septembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2016	371 627 206,35	25 579 214

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Ageas et sociétés liées	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium SA	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Total	25 579 214		100%

Ces données sont basées sur des déclarations de transparence ou sur les informations reçues de l'actionnaire. Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

STATUTS DE BEFIMMO SA

Les statuts¹ coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site : www.befimmo.be/fr/befimmo/structure-du-groupe.



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 Meifree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA Axento, 100% de la SA Befimmo Property Services et 100% des actions de la SA Beway.

IDENTITÉ ET QUALIFICATIONS DES EXPERTS IMMOBILIERS²

Pour l'exercice 2016, Befimmo SA a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod P. Scrivener - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et CBRE (représenté par M. Pierre van der Vaeren - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). Jones Lang LaSalle assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission court du 1^{er} janvier 2015, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2017.

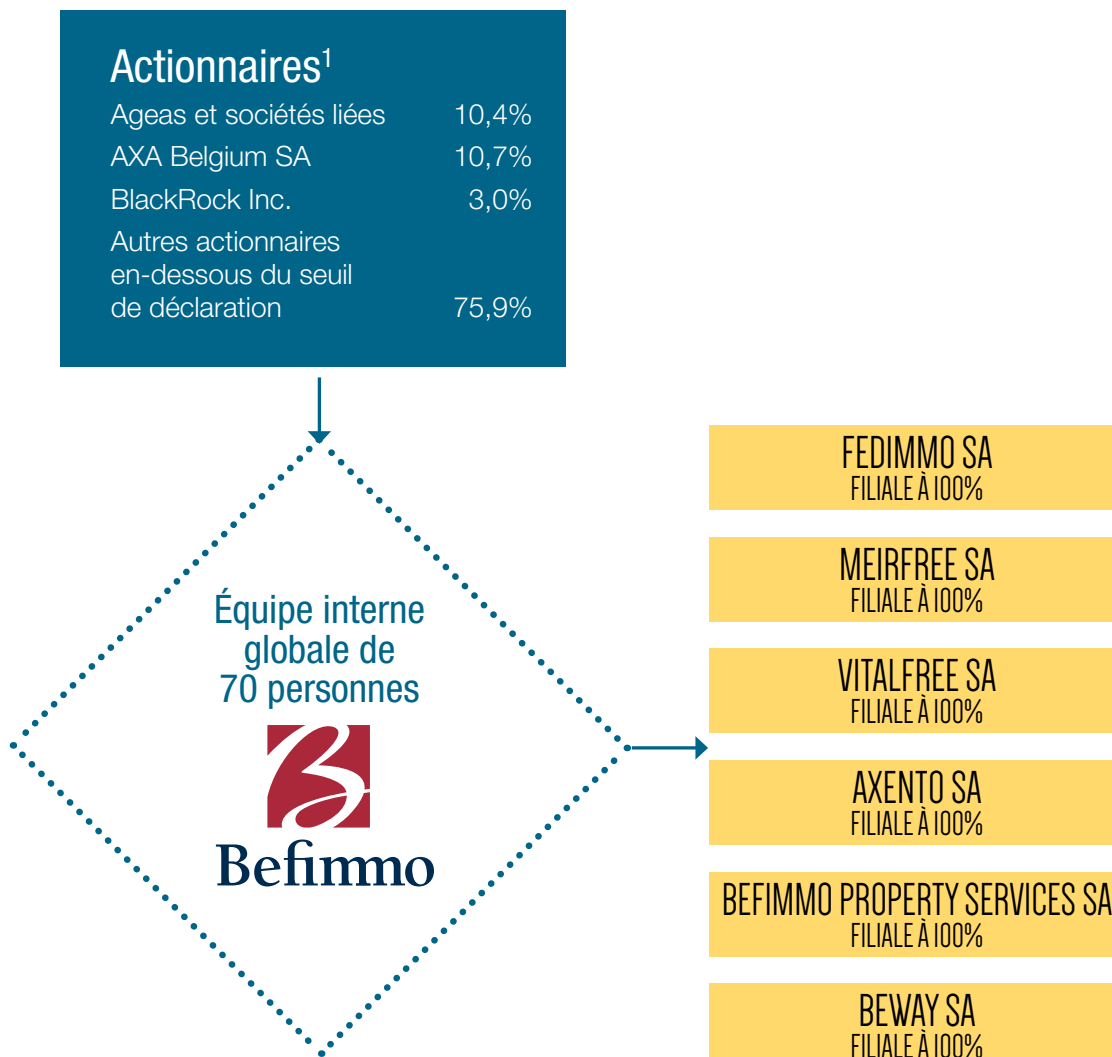
Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Befimmo a également deux experts de réserve : DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans - chaussée de la Hulpe 166, 1170 Bruxelles) et PricewaterhouseCoopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

1. L'annexe III de ce Rapport reprend des extraits de statuts.

2. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 137 du présent Rapport.

STRUCTURE DU GROUPE



Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento, société luxembourgeoise.

La répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale est publiée dans l'Annexe IV du présent Rapport.

LA SIR PUBLIQUE

Depuis 2014, Befimmo est une SIR. La Société Immobilière Réglementée poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et distribue une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- ◆ prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- ◆ cotation boursière ;
- ◆ un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- ◆ règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;

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

- ◆ une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille immobilier ;
- ◆ une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- ◆ une diversification du risque : 20% maximum du patrimoine dans un seul ensemble immobilier ;
- ◆ une taxation à l'Impôt des Sociétés sur une base réduite, pour autant que les « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- ◆ un précompte mobilier² libératoire de 30% retenu lors du paiement du dividende ;

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

Les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 16,995% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées (16,5% majorés de 3% de cotisation complémentaire de crise).

LA SIR INSTITUTIONNELLE

Fedimmo SA et Beway SA (filiales à 100% de Befimmo SA) sont des SIR institutionnelles.

Les principales caractéristiques d'une SIR institutionnelle sont les suivantes :

- ◆ société contrôlée par une SIR publique ;
- ◆ actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ;
- ◆ pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- ◆ obligation de distribution de dividende à hauteur de minimum 80% des « cash-flows » (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- ◆ contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique ;
- ◆ pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- ◆ comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- ◆ règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- ◆ soumise au contrôle de la FSMA.

PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionnariat peut être consultée ci-avant.

DÉCLARATIONS

PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

M. Benoît De Blicq, Administrateur délégué, et M. Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le Rapport Financier Annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation.

² La modification du taux de précompte mobilier, passant de 27% à 30% résulte de l'entrée en vigueur de la loi-programme du 25 décembre 2016 publiée au Moniteur belge le 29 décembre 2016 (article 93). Cette modification est applicable depuis le 1^{er} janvier 2017.

Messieurs De Blicq et Carlier déclarent qu'à leur connaissance il n'y a pas d'omission de nature à altérer la portée des informations contenues dans ce Rapport.

DÉCLARATION CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS

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

- ◆ aucun des Administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou publique n'a été exprimée ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de supervision ;
- ◆ aucun Administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre de l'organe d'Administration ;
- ◆ aucun Administrateur, qu'en cette capacité, n'a jamais été impliqué dans une faillite ou liquidation ;
- ◆ aucun contrat de travail ou de management n'a été conclu avec les Administrateurs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de ce qui est mentionné dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » page 134 du présent Rapport ;
- ◆ que les Administrateurs et membres de Comité de direction ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Laurent Carlier (200 actions) et de M. Benoît Godts (1.109 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 TIERS¹

Les experts immobiliers Jones Lang LaSalle et CBRE ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 20 mars 2017 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2016, de son rapport sur les perspectives du 20 mars 2017 et de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 20 mars 2017.

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

INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE REPRISE PAR RÉFÉRENCE

Les Rapports Financiers Annuels des cinq dernières années comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels peuvent être consultés sur le site internet de la Société : www.befimmo.be/fr.

Les Rapports Financiers Annuels relatifs aux deux exercices précédents sont incorporés par référence.

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

Le Rapport Financier Annuel 2016 est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006. Ce Rapport a été approuvé le 21 mars 2017 par la FSMA conformément à l'article 23 de la loi du 16 juin 2006. L'approbation par la FSMA ne contient aucune appréciation concernant la qualité et la situation de la Société.

1. Veuillez consulter le chapitre "Gouvernance d'entreprise - Autres intervenants" à la page 136 du Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.

ANNEXES

TABLE DES MATIÈRES

202	ANNEXE I : GLOSSAIRE
209	ANNEXE II : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES
212	ANNEXE III : EXTRAITS DES STATUTS
221	ANNEXE IV : RÉPARTITION DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR FILIALE

ANNEXE I : GLOSSAIRE

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté royal relatif au Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Cette association professionnelle a été créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges (aussi connues sous le nom de Real Estate Investment Trusts belges ou BE-REITs). Son but est de représenter et de promouvoir les intérêts du secteur des REITs belges auprès des différentes parties prenantes.

BREAK

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breeam.com).

BREEAM DESIGN

Travaux de réhabilitation et de rénovation. L'extraction et l'utilisation des ressources pour créer des matériaux et produits lors de rénovations (et constructions) sont l'un des plus grands impacts environnementaux directs du secteur immobilier. L'empreinte écologique telles que la perte de biodiversité, les émissions à effet de serre et les déchets peut être efficacement réduite grâce au recyclage et à la dématérialisation.

La certification BREEAM, que Befimmo a implémenté systématiquement pour ses rénovations majeures, impose entre autres de tenir à jour des données concernant l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés. Mais c'est aussi au stade Design que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Tenir compte, dès la phase initiale, et ceci en concertation avec les architectes et les bureaux d'études, d'une approche éco-design assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

BREEAM IN-USE

La certification BREEAM In-Use concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001. C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci tant pour l'immeuble même (Asset) que pour la gestion de l'immeuble (Management).

Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de benchmarking corrects.

CAP

Instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) ET ASSIMILÉ

Les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Nord, et l'aéroport de Bruxelles.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre. L'organisation agit au nom de nombreux investisseurs représentant plus de US\$ 100 trillions d'actifs.

CODE 2009

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2009 remplace la version antérieure de 2004, il peut être consulté sur le site de GUBERNA (www.guberna.be/fr).

COLLAR

Combinaison d'instruments financiers dérivés constituée pour un emprunteur par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

DCF (DISCOUNTED CASH-FLOW)

Méthode d'actualisation de cash-flows.

DEALING CODE

Document reprenant les principales obligations légales et les procédures internes applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE (DES BAUX)

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.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Résultat provenant des activités opérationnelles. Pour de plus amples informations, consultez la page 57 du présent Rapport. (Alternative Performance Measure)

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

Instrument dérivé appartenant à la famille des options. La vente d'un FLOOR permet de toucher une prime, tout en renonçant à profiter, en tant qu'emprunteur, de la baisse des taux d'intérêt sous le niveau prédéfini (prix d'exercice ou strike). Voir également définition du COLLAR.

FLOTTANT (FREE FLOAT)

Pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles Befimmo n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par Befimmo ou ses filiales.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde.

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 (www.environnement.brussels/).

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

ISO 14001

Norme internationale de gestion environnementale qui définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

JUSTE VALEUR

Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et comme confirmé par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

LOI DU 6 AVRIL 2010

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LOYER EN COURS

Loyer annuel en cours à la date de clôture, augmenté 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]. (Alternative Performance Measure)

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités). (Alternative Performance Measure)

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

NIVEAU E

Niveau de consommation d'énergie primaire d'un immeuble.

NIVEAU K

Niveau global d'isolation thermique primaire d'un immeuble.

PEB (PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT)

Indice, issu de la Directive européenne 2002/91/CE, exprimant la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PLACEMENT PRIVÉ

Levée des fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

POURCENTAGE DE DISTRIBUTION (PAY-OUT RATIO)

Pourcentage de distribution est calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

PURE PLAYER

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

RATING

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

RATIO DE COUVERTURE

(Dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

RATIO D'ENDETTLEMENT

[Passifs – provisions – autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) – passifs d'impôts différés – comptes de régularisation]/[total de l'actif du bilan – instruments de couverture autorisés, comptabilisés à l'actif du bilan]. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

RECORD DATE

Date d'arrêté à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.

RENDEMENT BRUT

Rendement 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.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org/be/).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (SYSTÈME DE GESTION ENVIRONNEMENTALE)

Cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en oeuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analysé et évalué.

SICAFI

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier. Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

TAUX DE RÉVERSION DES LOYERS

$1 - \frac{\text{loyer en cours} + \text{valeur locative estimée des surfaces inoccupées}}{\text{valeur locative estimée des surfaces totales}}$.

TAUX D'OCCUPATION

$\frac{\text{Loyers en cours}}{\text{loyers en cours} + \text{valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées}}$.

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be/fr/home/).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

ANNEXE II : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la sommes des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	Rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' de laquelle sont soustraits les dépréciations éventuelles du goodwill (impairment).	Permet la comparabilité de la rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' entre les prévisions et le réalisé. Les dépréciations éventuelles du goodwill n'étant pas budgétées.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
Résultat immobilier net	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' auquel est ajouté la rubrique XVI 'Résultat sur vente d'immeubles de placement'.	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	Le 'Résultat financier' duquel sont soustraits la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et les éventuelles plus ou moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers (i.e. close-out costs).	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le 'Résultat net' duquel sont soustraits la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' et la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'.	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus locatifs des immeubles disponibles à la location à un périmètre constant durant deux périodes consécutives.
Loan-to-value (« LTV »)	Les dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. 'Trésorerie et équivalents de trésorerie', divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. 'Immeubles de placements' et II.A. 'Actifs détenus en vue de la vente'. Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts.	Présente le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Coût moyen (annualisé) de financement	Les intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominal moyenne sur la période considérée.	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
Return sur fonds propres (en € par action)	Le return obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenus par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en €/action) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.
Return sur fonds propres (en %)	Taux interne de rentabilité obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

COÛT MOYEN (ANNUALISÉ) DE FINANCEMENT

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Intérêts payés	24 212	28 942
Intérêts payés annualisés (A)	24 212	28 942
Dettes financières nominales annualisés (B)	1 072 370	1 087 415
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,26%	2,66%

LOAN-TO-VALUE

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Dettes financières nominales (A)	1 063 413	1 090 683
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	153	215
I. C. Immeubles de placement (D)	2 511 658	2 387 806
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	484
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 511 658	2 388 290
Loan-to-value (A-B)/C	42,33%	45,66%

RÉSULTAT LOCATIFS NET EN « LIKE-FOR-LIKE »

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat locatif net (A)	137 037	139 510
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	530	1 596
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	490	1 392
Résultat locatifs net en « Like-for-Like » (A-B-C)	136 017	136 522

RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat net (A)	90 406	97 927
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	21 121	10 984
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-19 112	- 25
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	88 397	86 968

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS ET CLOSE-OUT COSTS)

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat financier (A)	-41 243	-27 662
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-19 112	- 25
Moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers: close-out costs (C)	-	- 142
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)	-22 131	-27 495

RÉSULTAT IMMOBILIER NET

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	111 738	115 098
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 154	967
Résultat immobilier net	112 892	116 064

MARGE OPÉRATIONNELLE

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	111 738	115 098
Résultat locatif net (B)	137 037	139 510
Marge opérationnelle (A/B)	81,5%	82,5%

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (HORS DÉPRÉCIATION DU GOODWILL)

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	- 596	- 1 675
Dépréciation du goodwill (B)	-	- 138
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	- 596	- 1 536

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

(en milliers €)	31-12-16	31-12-15
IV. Récupération de charges immobilières	5 727	7 486
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 932	29 188
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28 421	-28 009
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	253	646
IX. Frais techniques	-8 526	-9 787
X. Frais commerciaux	-1 558	- 911
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 049	-5 235
XII. Frais de gestion immobilière	-2 592	-2 494
XIII. Autres charges immobilières	-5 024	-3 691
Charges immobilières nettes	-14 257	-12 808

ANNEXE III : EXTRAITS DES STATUTS (COORDONNÉS AU 27 SEPTEMBRE 2016)

TITRE PREMIER : CARACTÈRE DE LA SOCIÉTÉ - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - DURÉE - OBJET - INTERDICTIONS

ARTICLE 1 : CARACTERE - DENOMINATION

La société revêt la forme juridique d'une société anonyme.

Sa dénomination sociale est « BEFIMMO ».

La société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination sociale de la société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la société contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« arrêté royal SIR ») (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

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

ARTICLE 2: 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 :
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
 - 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 ;
 - 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 septante et un millions six cent vingt-sept mille deux cent six euros et trente-cinq cents (371.627.206,35 EUR). Il est représenté par vingt-cinq millions cinq cent septante-neuf mille deux cent quatorze (25.579.214) actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 25.579.214, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées.

ARTICLE 7 : CAPITAL 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 :

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

étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 EUR).

Le droit de préférence des actionnaires ne peut être limité ou supprimé que conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2016.

Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et les présents statuts, conformément à la réglementation SIR. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à un autre titre – pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté par le conseil d'administration, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises par le Code des sociétés pour une réduction de capital par remboursement aux actionnaires ou dispense de libération de leurs apports.

ARTICLE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL

- 8.1 Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560 du Code des sociétés, ou par décision du Conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.
- 8.2 Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'administration fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.
- 8.3 En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.
- 8.4 En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

ARTICLE 9 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN 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'entièreté des titres nouvellement émis ;
 - 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
 - 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
 - 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.
- 9.2 Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, l'article 9.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 10 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE - RESTRUCTURATION

- 10.1 Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.
- 10.2 Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.
- 10.3 En outre, et conformément à la réglementation SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :
- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du Conseil d'administration, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
 - 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendrier précédant cette même date.
Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;
 - 3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 10.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
 - 4° le rapport visé au point 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.
- 10.4 L'article 10.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.
- 10.5 L'article 10.3 des statuts est applicable mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées, visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par « date de la convention d'apport », la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 10 BIS : AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE 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'entièreté du capital est détenu directement ou indirectement par la société.

ARTICLE 11 : RACHAT D'ACTIONS PROPRES

- 11.1 La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés.
- Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
- 11.2 Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2 du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le Conseil d'administration.

- 11.3. Le Conseil d'administration est autorisé à aliéner les actions propres acquises par la société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 22 juin 2011 et étant prorogeable pour des termes identiques ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.
- 11.4. Les facultés et autorisations visées au présent article sont étendues aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci au sens du Code des sociétés.

ARTICLE 12 : 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 : DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 16.1. Les réunions du Conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans les convocations. 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 COMITES 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 le 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 : PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

- 23.1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires, conformément à la réglementation SIR.
- 23.2. Les personnes visées à l'article 36de la loi SIR ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses 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 intervient 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 A 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'ASSEMBLEE GENERALE - PROCES-VERBAUX

L'assemblée générale des obligataires statue aux conditions prévues par le Code des sociétés.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le Conseil.

ARTICLE 38 : 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 1^{er} 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 A PRELEVEMENT

41.1. Pour l'application des paragraphes suivants, un 'Actionnaire à Prélèvement' est tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détient directement ou indirectement 10% ou plus des droits aux dividendes versés par la société et dont la situation propre ou celle de ses actionnaires détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement dix pour cent (10%) ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de vingt pour cent (20%) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français (le 'Prélèvement').

41.2. En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de dix pour cent (10%) du capital de la société (entendu comme la détention de dix pour cent (10%) ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique (un 'Actionnaire Concerné') devra le notifier à la société et sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra, à bref délai et au plus tard dix jours ouvrables avant la mise en paiement de toute distribution, en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement ne rendent pas la société redevable du Prélèvement. La société pourra solliciter tout justificatif et informations complémentaires ainsi que la position de l'administration fiscale française et retenir, le cas échéant, le paiement de la distribution concernée jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes.

Tout Actionnaire Concerné devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement, en le justifiant comme indiqué ci-dessus en cas de perte de ce statut.

41.3. Tout Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de dividendes, réserves, primes ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français d'une ou plusieurs SIIC (une 'SIIC Fille') et où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille, soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement ('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 bénéficiaires de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière et nonobstant la cession intervenue entre-temps de tout ou partie de ses actions, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement augmenté de toute pénalité et intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire ('Indemnité').

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

ARTICLE 42 : ACOMPTES SUR DIVIDENDES

Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le Conseil d'administration.

Celui-ci peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

ARTICLE 43 : MISE À DISPOSITION DES RAPPORTS

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du commissaire, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.

TITRE HUIT : DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 44 : DISSOLUTION

- 44.1. En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation est effectuée par les soins du ou des liquidateurs nommés par l'assemblée générale des actionnaires. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur/sa nomination. A défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant en collège, seront considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.
- 44.2. La société est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.
- 44.3. Sous réserve de dispositions contraires dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent des pouvoirs les plus larges à cette fin conférés par le Code des sociétés.
- 44.4. L'assemblée générale des actionnaires détermine le mode de liquidation et, le cas échéant, les émoluments du ou des liquidateurs.
- 44.5. La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.
- 44.6. Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE NEUF : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 45 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, membre du comité de direction, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE 46 : COMPÉTENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, membres du comité de direction et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément

ARTICLE 47 : DROIT COMMUN

- 47.1. Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés, ainsi qu'à la réglementation SIR.
En conséquence, les dispositions de ces lois, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.
- 47.2. Il est précisé, conformément aux articles 11, § 3, et 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR, que les articles 111, 141, 2°, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas.

TITRE DIX : DISPOSITION EXCEPTIONNELLE

ARTICLE 48 : ADAPTATIONS LÉGALES

En cas de modification législative, le Conseil d'administration est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

ARTICLE 49 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- 49.1. Les modifications apportées aux statuts en ce qui concerne les références faites à la réglementation SIR entrent en vigueur à compter de l'entrée en vigueur des dispositions concernées.
- 49.2. Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exercent une fonction d'administrateur ou de membre du comité de direction de la société sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Jusqu'à l'expiration de son mandat, le représentant permanent de la personne morale en question doit disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de ses fonctions.
- 49.3. Aussi longtemps que les administrateurs personnes morales désignées avant le 7 mai 2014 continuent à exercer leurs fonctions, si l'administrateur personne morale révoque son représentant permanent, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.
- 49.4. Les sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exercent une fonction de dirigeant effectif de la société sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Jusqu'à l'expiration de son mandat, le représentant permanent de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle en question doit disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de ses fonctions.

ANNEXE IV : RÉPARTITION DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ¹ PAR FILIALE

AXENTO

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Axento

BEFIMMO

BRUXELLES CENTRE

Brederode 9	Montesquieu
Brederode 13	Namur 48
Brederode Corner	Poelaert
Central Gate	Rue au Choux
Empereur	

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Joseph II	Schuman 11
Guimard	View Building
Pavilion	Wiertz
Schuman 3	

BRUXELLES QUARTIER LOUISE

Blue Tower

BRUXELLES ESPACE NORD

Noord Building	World Trade Center - Tour II
----------------	------------------------------

BRUXELLES DÉCENTRALISÉ

Goemaere	Triomphe
La Plaine	

BRUXELLES PÉRIPHÉRIE

Eagle Building	Ocean House
Fountain Plaza	Planet II
Ikaros Business Park	Waterloo Office Park
Media	

FLANDRE

AMCA	Leuven - Vital Decosterstraat (emphytéose)
Antwerpen - Meir (emphytéose)	

BEWAY

BRUXELLES AÉROPORT

Gateway

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter les immeubles du portefeuille consolidé en pages 36 à 39 du présent Rapport.

FEDIMMO

BRUXELLES CENTRE

Gouvernement Provisoire
Lambermont
Pachéco

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Arts
Froissart
Science-Montoyer

BRUXELLES ESPACE NORD

World Trade Center - Tour III WTC IV (permis mis en œuvre)

WALLONIE

Ath	Paradis Express (terrain)
Binche	Liège - Rue Fragnée - Tour Paradis
Braine l'Alleud	Malmedy
Eupen	Marche-en-Famenne
La Louvière	Saint-Vith
Liège - Avenue Emile Digneffe	Seraing

FLANDRE

Bilzen	Lokeren
Brugge	Menen
Deinze	Nieuwpoort
Dendermonde	Ninove
Diest	Oudenaarde
Diksmuide	Roeselare
Eekloo	Sint-Niklaas
Haacht	Sint-Truiden
Halle	Tervuren
Harelbeke	Tielt
Herentals	Tienen
leper	Tongeren
Izegem	Torhout - Burg
Knokke-Heist	Torhout - Elisabethlaan
Kortrijk - Bloemistenstraat	Vilvoorde
Kortrijk - Ijzerkaai	

MEIRFREE

FLANDRE

Antwerpen - Meir (tréfonds)

VITALFREE

FLANDRE

Leuven - Vital Decosterstraat (tréfonds)

CONTACT G4-31

Befimmo SA
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
TVA : 0455 835 167
Tél. : +32 (0)2 679 38 60
Fax : +32 (0)2 679 38 66
contact@befimmo.be



POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Caroline Kerremans
IR & External Communication Manager
Email : c.kerremans@befimmo.be

PHOTOS

Jean-Michel Byl
Philippe Van Gelooven
Serge Brison
Triptyque

CRÉATION, CONCEPT, DESIGN ET PRODUCTION

CHR!S - Communication Agency
L'équipe de Befimmo

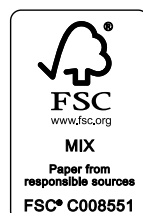
TRADUCTIONS

Ce Rapport Financier Annuel a été rédigé en français.
En cas d'inconsistance entre la version française
et ses traductions, la version française prévaudra.

*Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar
in het Nederlands.*

This Annual Financial Report is also available in English.

IMPRESSION



BEFIMMO SA

SIÈGE SOCIAL

CHAUSSÉE DE WAVRE 1945, 1160 BRUXELLES

REGISTRE DES PERSONNES MORALES (RPM) : 0 455 835 167

TÉL. : +32 2 679 38 60 - FAX : +32 2 679 38 66

EMAIL : CONTACT@BEFIMMO.BE - WWW.BEFIMMO.BE



Befimmo

ANALYSE DES ATTENTES DES PARTIES PRENANTES

G4-20 G4-21 G4-27

		SOUS-TRAITANTS, FOURNISSEURS	ACTIONNAIRES, INVESTISSEURS, ANALYSTES	ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES	POUVOIRS PUBLICS	ORGANISMES DE CERTIFICATION ET DE CONTRÔLE	LOCATAIRES G4-PR5	GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES	L'ÉQUIPE DE BEFIMMO	CANDIDATS POTENTIELS	TOUTES PARTIES PRENANTES
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● IMPORTANT À COURT TERME ◐ IMPORTANT À MOYEN TERME ○ IMPORTANT À LONG TERME </div> <p>PRIORITÉS</p>											
Environnement	Certifications	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●
	Déchets	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●
	Énergie	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●
	Matières premières	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●
	Eau	○	●	●	●	●	●	○	○	●	●
	Pollution de l'air	○	○	●	●	●	●	●	○	●	●
	Mobilité	●	○	●	●	●	●	○	○	●	●
	Émissions CO ₂ e Changements climatiques	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
	Cycle de vie	●	○	●	○	●	●	●	○	○	●
Biodiversité	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
Équipe	Éthique (gestion RH, recrutement, etc.)	●	●	●	○	●	●	○	○	●	●
	Bien-être Équilibre vie prof./privée	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●
	Mobilité (Conscientisation RSE)	●	○	●	●	●	●	○	●	○	●
	Formation Évaluation	○	○	●	○	●	●	○	○	●	○
	Engagement social	○	○	○	○	○	○	●	○	●	○
Achats responsables	Dialogue employé/employeur	●	○	○	○	●	●	●	●	●	●
	Choix des produits/services/matériaux	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●
Choix des fournisseurs	Choix des fournisseurs	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Gouvernance	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
Gouvernance	Législation/Compliance	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
	Reporting/Communication	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●
	Désinvestissements immobiliers	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Relations Dialogue avec les parties prenantes	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Responsabilité envers les clients	Sélection/Choix	●	○	○	○	●	○	●	○	○	○
	Sécurité & Santé	●	○	●	○	●	●	○	○	●	●
	Respect de la vie privée	○	○	○	○	●	○	○	○	●	○
	Dialogue	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●
	Service orienté clients	○	○	○	○	●	●	●	●	○	○
	Éducation & Sensibilisation	●	○	●	●	●	●	●	●	○	●
Éthique	Éthique	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●

COMMUNICATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES ET INTERNES

G4-16 | G4-18 | G4-24 | G4-26

PARTIES PRENANTES EXTERNES

NIVEAU	PARTIES PRENANTES EXTERNES	ACTIVITÉS
POUVOIRS PUBLICS	Union européenne	> Suivi de l'évolution de la nouvelle législation.
	Bruxelles : BIM/IBGE Leefmilieu Brussel Bruxelles Environnement	Befimmo veille à entretenir et maintenir de bonnes relations et synergies avec l'IBGE. > Suivi de la législation régionale. > Interaction lors de la phase design de grandes rénovations. > Participation à des concours d'immeubles exemplaires.
	Wallonie : DGARNE Direction Générale Opérationnelle Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement ¹	Courant 2016, Befimmo a intégré au sein de son équipe juridique une collaboratrice qui est (en partie) en charge de la mise à jour du registre/veille réglementaire.
	Flandre : LNE Département Leefmilieu, Natuur en Energie ²	
ASSOCIATIONS, ASBL, ETC.	BRE Building Research Establishment	BRE a développé le « BREEAM » (BRE Environmental Assessment Method), un standard et une méthode d'évaluation environnementale et système de notation pour les bâtiments qui sont mondialement reconnus, lancé en 1990. Globalement il y a plus de 500.000 bâtiments en développement certifiés BREEAM et plus de 2 millions d'évaluations BREEAM réalisées depuis 1990. Befimmo suit et applique depuis 2010 pour l'ensemble de son portefeuille tant en exploitation qu'en construction/rénovation la certification BREEAM. Fin 2016, 65 immeubles pour une superficie totale de 524.695 m ² sont certifiés (soit 59% du portefeuille consolidé).
	The Shift Réseau belge du développement durable. The Shift a été fondé en juin 2015 par les anciens réseaux de développement durable KAURI et Business & Society Belgium	Befimmo, en tant que membre actif, participe régulièrement à des réunions d'information et à des groupes de travail organisés par The Shift .
	ROTOR asbl	Befimmo a poursuivi en 2016 sa collaboration dans le projet d'économie circulaire avec l' ASBL Rotor sur certains de ses chantiers justifiant un potentiel de récupération. Plus de 36 tonnes de matériaux ont pu ainsi être enlevés et réutilisés dans différents projets.
	Be.face	Be.face est un mouvement d'entreprises responsables, dont l'objectif est de créer des ponts entre les besoins du monde associatif et les ressources du monde de l'entreprise, que ce soit en termes de temps, d'activités ou de matériel. Par l'intermédiaire de Be.face, Befimmo est entrée en contact avec le CPAS de sa commune, et a décidé de consacrer le budget habituellement attribué à la Saint-Nicolas de l'équipe à des colis de Saint-Nicolas pour une fête regroupant les enfants défavorisés de la commune et les seniors, organisée par le CPAS.
	Hu.Bu	Befimmo a également commencé une collaboration d'économie circulaire sur certaines de ses surfaces justifiant un potentiel de récupération et de réutilisation de matériel « abandonné » par ses locataires lors de leur départ. Il s'agit notamment de mobilier de bureaux, de chaises, du matériel IT, etc. Ce matériel est alors revendu par Hu.Bu à un prix symbolique à des ASBL, des écoles qui sont dans le besoin. Dans le cadre du SWOW et du réaménagement de ses surfaces « corporate », Befimmo a également collaboré avec Hu.Bu pour la reprise de son ancien matériel de bureau. Ce sont ainsi plus de 4 tonnes de matériel supplémentaire qui ont pu être valorisées.

1. <http://environnement.wallonie.be/administration/orgdgarne.htm>
2. www.lne.be

NIVEAU	PARTIES PRENANTES EXTERNES	ACTIVITÉS
ASSOCIATIONS SECTORIELLES	UPSI Union professionnelle du Secteur Immobilier ¹	Befimmo reste très investie dans la relation qu'elle entretient avec l'UPSI. L'UPSI et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2016 via les groupes de travail pour intégrer les prescrits fédéraux et régionaux en matière immobilière. Au cours de l'exercice 2016, les principaux sujets traités sont : le Cobat, le CoBRACE, le P.L.A.G.E, le RRU, la gestion des sols pollués, la réforme de la fiscalité immobilière, les SIR, la prévention contre l'incendie et l'explosion dans les parkings, le code de mesurage, etc. Le CEO fait partie du conseil d'administration de l'UPSI. Le CFO participe également à la Commission Fiscalité de l'UPSI : échange au sein du secteur immobilier sur l'impact des (nouvelles) réglementations fiscales, détermination des positions du secteur en ces matières. Depuis début 2017, le COO et le CFO co-président la Commission Investisseurs de l'UPSI qui traite de dossiers présentant un intérêt spécifique pour les investisseurs membres.
	RICS Royal Institution of Chartered Surveyors ²	Le RICS est un organisme indépendant et sans but lucratif avec près de 100.000 membres qualifiés dans quelques 140 pays. Le RICS établit des standards élevés de compétence et d'intégrité, organise des formations ainsi que des études spécifiques et assiste ses membres à affiner leur stratégie en développement durable. Le CEO est fellow member du RICS.
	EPRA European Public Real Estate Association ³	Forte de plus de 200 membres actifs, l'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers. L'EPRA établit les bonnes pratiques en matière de comptabilité, d'information et de gouvernance d'entreprise. Elle fournit des informations de qualité aux investisseurs et publie des standards de reporting au niveau financier mais également au niveau environnemental auxquels Befimmo répond chaque année. Le Secrétaire Général et le CFO participent au Tax & Regulatory Committee, groupe de travail organisé sur les matières réglementaires : échange sur les réglementations européennes en préparation, défense de la position du secteur par rapport à des projets de réglementation. Début 2017, le CFO a rejoint le Reporting & Accounting Committee, groupe de travail traitant notamment des aspects de standardisation des indicateurs de performance financière et de sujets comptables. Fin 2016, Befimmo a obtenu les prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2015.
LOCATAIRES	Locataires privés G4-PR5	Befimmo souhaite inviter ses locataires à participer à sa démarche en faveur d'un développement plus durable et pour ce faire, propose d'organiser des réunions biannuelles entre le locataire, le Property Management et le service commercial de Befimmo aux fins d'informer le locataire au sujet de l'immeuble qu'il occupe, de son fonctionnement technique, de l'influence et du rôle de chacune des parties vis-à-vis de la protection de l'environnement. Une Convention de Collaboration Environnementale et un Building User Guide sont systématiquement proposés aux nouveaux locataires mais également aux locataires existants. Befimmo souhaite également organiser des « afterworks » au sein de son portefeuille, pour rassembler l'ensemble des locataires d'un même immeuble dans une atmosphère agréable. L'objectif de ce genre d'événements est de favoriser les relations et l'échange intra-locataires. L'organisation d'un premier « afterwork » est prévue début 2017 dans l'immeuble Goemaere.
	Locataires publics Régie des Bâtiments G4-PR5	La Régie des Bâtiments est le locataire principal du portefeuille consolidé de Befimmo. En 2016 plusieurs contacts ont été pris avec la Régie de Bâtiments notamment dans le cadre du reporting et de l'obtention des données de consommations énergétiques et de production de déchets des immeubles du portefeuille Befimmo.
ANALYSTES INVESTISSEURS ACTIONNAIRES		Befimmo répond à des questionnaires spécifiques en matière de Responsabilité Sociétale provenant de parties prenantes. Les réponses à ces questionnaires sont mises à la disposition des autres parties prenantes via le site internet de la Société www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes . Par ailleurs, Befimmo présente régulièrement son approche lors des roadshows et lors des conférences organisées sur cette thématique.
	Feedback général des analystes / investisseurs	Globalement, les points forts de l'entreprise sont évalués comme étant : stratégie et analyse ; reporting, divulgation et communication externe ; aspects environnementaux ; monitoring ; certification. Le principal point à développer est la relation avec le client-locataire.
	Questionnaire d'évaluation	Dans un souci d'entrer en contact plus directement avec les parties prenantes externes, celles-ci ont également la possibilité d'évaluer l'approche développement durable de Befimmo et de formuler des commentaires et suggestions d'amélioration en remplissant un « Questionnaire Parties Prenantes Externes », qui est disponible sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes . En 2016, aucune remarque n'a été émise dans le formulaire de feedback disponible sur le site internet.
	Carbon Disclosure Project⁴	Lors de l'exercice écoulé, Befimmo a répondu au questionnaire de CDP. Befimmo a participé au reporting des émissions carbone liées à ses activités en répondant au questionnaire du « Carbon Disclosure Project », un projet visant à développer une banque de données mondiale des émissions à effet de serre provenant des entreprises. L'organisation agit au nom de nombreux investisseurs représentant plus de US\$ 100 trillions d'actifs. En décembre 2016, Befimmo a reçu son score relatif au questionnaire CDP 2016, qu'elle a encore amélioré par rapport aux scores des années précédentes. Elle atteint le statut de Leadership A-. La forte progression du score de Befimmo ces dernières années est le reflet d'un reporting de qualité à l'attention des investisseurs.
	GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark ⁵	Les 200 membres de GRESB sont des investisseurs institutionnels dont 58 sont des fonds de pension. Lors de l'exercice écoulé, Befimmo a également répondu au questionnaire de GRESB. Grâce aux actions entreprises ces dernières années, Befimmo a augmenté son score et a amélioré son point faible identifié au début, à savoir l'implication du Management dans la stratégie Responsabilité Sociétale et les facteurs sociaux. Elle a d'ailleurs obtenu le statut de « Green Star » (70%) en 2012, qu'elle a maintenu les années suivantes et atteignant le score de 82% en 2016, dépassant ainsi largement la moyenne du secteur immobilier. Même si Befimmo se positionne à un niveau plus élevé que ses concurrents, il lui reste des points d'attention, tels que l'analyse de sa chaîne de valeur, les indicateurs de performances et l'engagement des parties prenantes. Befimmo est membre officiel de GRESB ce qui lui permettra dans le futur d'accéder à plus d'informations, d'assister à des formations ainsi que d'être éligible pour siéger à des comités et participer à des groupes de travail.
	GRI Global Reporting Initiative	Depuis le 1 ^{er} janvier 2015, Befimmo est membre du GRI Gold Community. « Working separately and on isolated efforts is not an option ; by working together, we can build on our common goal - a more sustainable, secure, and stable economy and world. The GRI GOLD Community is a program, offering organizations around the world a unique opportunity to join a collaborative, global multi-stakeholder network to do exactly this. » (www.globalreporting.org). Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI-G4 (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS pour l'ensemble de son Rapport. En 2017, Befimmo souhaite aller encore plus loin au niveau de sa politique et de son reporting Responsabilité Sociétale et ainsi, notamment, passer du GRI-G4 aux GRI Standards ce qui implique une mise à jour de sa matrice de matérialité et une revue approfondie de sa politique Responsabilité Sociétale.

1. www.ups-bvs.be
2. www.rics.org
3. www.epra.com
4. https://www.cdp.net/fr
5. www.gresb.com

NIVEAU	PARTIES PRENANTES EXTERNES	ACTIVITÉS
ARCHITECTES I BUREAUX D'ÉTUDES	Divers bureaux liés aux grandes rénovations	Concertation dès la phase design pour identifier les impacts et opportunités des grandes rénovations.
GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES	BNP Paribas Fortis, Locataires uniques	Réunions régulières afin d'évaluer les opportunités d'amélioration, aussi bien au niveau stratégique qu'opérationnel.
SOUS-TRAITANTS I FOURNISSEURS	Property Management / sociétés de maintenance	Une concertation régulière tant au niveau stratégique qu'opérationnel avec le Property Management permet d'identifier les priorités à traiter en matière de réduction d'impact environnemental. Le Property Management se charge à son tour de sensibiliser les sociétés de maintenance, car il est leur principal interlocuteur. Le Property Management joue également un rôle important quant à la sensibilisation des locataires et fait l'objet d'un audit annuel réalisé par et à l'initiative de Befimmo.
	Fournisseurs	<p>Befimmo s'engage depuis plusieurs années dans une démarche d'entreprise responsable qu'elle souhaite étendre au-delà de ses activités propres. Pour atteindre cet objectif, Befimmo s'est engagé dans une démarche d'amélioration de la performance environnementale de sa chaîne de valeur avec pour objectifs de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Améliorer et mettre à jour les conditions d'achats durables existantes. Communiquer ces dernières aux gestionnaires de projets et aux parties prenantes externes le plus tôt possible et s'assurer de leur suivi et respect. 2. Au niveau corporate, analyser les qualités durables des fournitures de bureau (« marques éco-labellisées ») autres que le papier et orienter sa politique d'achats en ce sens et de manière générale, avoir une politique d'achats corporate « durables ». <p>Pour répondre à cet objectif, Befimmo a réalisé en 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ».</p> <p>Fin 2016, dans le cadre de sa démarche d'amélioration de la performance environnementale de sa chaîne de valeur, Befimmo a organisé un premier workshop regroupant une dizaine de parties prenantes internes et externes (bureaux d'études, architectes, entreprises générales, organisme de certification) a été organisé pour échanger sur les avantages et inconvénients des systèmes d'évaluation de la performance environnementale d'un projet de construction ou de rénovation.</p>

PARTIES PRENANTES INTERNES G4-43

NIVEAU	PARTIES PRENANTES INTERNES	ACTIVITÉS
CONSEIL D'ADMINISTRATION	Administrateurs	Les Administrateurs de Befimmo prennent également part à la définition et à l'approbation des budgets et décisions importantes en matière de Responsabilité Sociétale, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions planifiées trimestriellement à l'occasion de la publication des résultats.
MANAGEMENT	Direction	<p>Les membres de la Direction sont présents dans des associations professionnelles actives dans leur domaine d'expertise. Citons par exemple la participation du Secrétaire Général à la Commission des sociétés cotées (FEB) (questions de gouvernance et réglementations financières) et à l'Institut des Juristes d'entreprises.</p> <p>De plus, le CFO ainsi que le Secrétaire Général sont également membres de l'Association professionnelle des SIR, intitulée « BE-REIT Association » et créée en décembre 2015 (discussion sur différents sujets réglementaires comptables et fiscaux ayant un impact pour le secteur). Le CFO en est le Président et le Secrétaire Général le Head of Legal & Regulatory Committee.</p> <p>Au niveau stratégique, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de 5 personnes dont 3 sont des Directeurs : le Chief Executive Officer (CEO), le Chief Financial Officer (CFO), la Chief Operating Officer (COO), le Head of Environmental Management (HEM) et la CSR Manager (CSRM). Cette Cellule qui se réunit tous les trimestres est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources adéquates, et participe activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001.</p>
ÉQUIPE DE BEFIMMO	Tous les collaborateurs	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. Chaque année, diverses présentations sont organisées pour informer et faire participer l'équipe sur diverses thématiques liées à la RSE, tels que la mobilité, la réduction des consommations d'énergie, etc.
CANDIDATS POTENTIELS	Étudiants	Befimmo a répondu positivement à plusieurs reprises ces dernières années, à des appels à projets et à d'autres demandes d'étudiants et d'universités.

INDEX DU CONTENU GRI

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION G4-32

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	VÉRIFICATION EXTERNE ¹
STRATÉGIE ET ANALYSE		
G4 - 1	12 : Message aux actionnaires 77 : Reponsabilité Sociétale - Benoît De Blicck, CEO, sur le positionnement de Befimmo 78 : Reponsabilité Sociétale - Introduction	Pas de vérification externe
G4 - 2	2 : Principaux risques liés au portefeuille immobilier 8 : Principaux risques liés à la réglementation 9 : Principaux risques opérationnels 20 : Identité et stratégie	Pas de vérification externe
PROFIL DE L'ORGANISATION		
G4 - 3	143 : Structure et organisation 194 : Identification	Pas de vérification externe
G4 - 4	20 : Identité et stratégie 29 : Portefeuille immobilier	Pas de vérification externe
G4 - 5	194 : Identification	Pas de vérification externe
G4 - 6	20 : Identité et stratégie 35 : Situation géographique du portefeuille de Befimmo : Belgique & Luxembourg	Pas de vérification externe
G4 - 7	193 : Renseignements généraux	Pas de vérification externe
G4 - 8	20 : Identité et stratégie 32 : Locataires 35 : Situation géographique du portefeuille de Befimmo : Belgique & Luxembourg 36 : Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo	Pas de vérification externe
G4 - 9	33 : Prix d'acquisition et valeur assurée des immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo 36 : Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo 99 : CSR - L'équipe - Indicateurs sociaux 147 : État consolidé de la situation financière	Pas de vérification externe sauf « État consolidé de la situation financière » Vérification externe (RFA 2016 - Rapport du Commissaire - page 186)
G4 - 10	99 : CSR - L'équipe - Indicateurs sociaux 103 : CSR - L'équipe - Éthique - Indicateurs sociaux	Pas de vérification externe
G4 - 11	99 : CSR - L'équipe - Indicateurs sociaux	Pas de vérification externe
G4 - 12	82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Communication avec les parties prenantes externes et internes www.befimmo.be/fr/rse RSE Matrice de matérialité	Pas de vérification externe

1. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	VÉRIFICATION EXTERNE ¹
G4 - 13	23 : Événements marquants de l'exercice 2016 114 : CSR - Informations générales - Périmètre de reporting et modifications depuis le 1 ^{er} janvier 2016	Pas de vérification externe
G4 - 14	78 : CSR - Introduction - 4 piliers 14 priorités www.befimmo.be/fr/rse RSE Une politique « Responsabilité Sociétale » (mars 2016)	Pas de vérification externe
G4 - 15	110 : CSR - Reconnaissances 118 : Déclaration de gouvernance d'entreprise Principes	Pas de vérification externe
G4 - 16	www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Communication avec les parties prenantes externes et internes	Pas de vérification externe
ASPECTS ET PÉRIMÈTRES PERTINENTS IDENTIFIÉS		
G4 - 17	83 : CSR - Organisation interne 143 : Structure et organisation	Pas de vérification externe
G4 - 18	78 : CSR - Introduction - 4 piliers 14 priorités 82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité www.befimmo.be/fr/rse RSE Une politique « Responsabilité Sociétale » (mars 2016) www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Communication avec les parties prenantes externes et internes www.befimmo.be/fr/rse RSE Matrice de matérialité	Pas de vérification externe
G4 - 19	78 : CSR - Introduction - 4 piliers 14 priorités	Pas de vérification externe
G4 - 20	78 : CSR - 4 piliers 14 priorités www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Analyse des attentes des parties prenantes	Pas de vérification externe
G4 - 21	78 : CSR - 4 piliers 14 priorités www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Analyse des attentes des parties prenantes	Pas de vérification externe
G4 - 22	97 : CSR - Méthodologie 114 : CSR - Informations générales - Périmètre de reporting et modifications depuis le 1 ^{er} janvier 2016	Pas de vérification externe
G4 - 23	78 : CSR - Introduction - 4 piliers 14 priorités 82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité www.befimmo.be/fr/rse RSE Une politique « Responsabilité Sociétale » (mars 2016) www.befimmo.be/fr/rse RSE Matrice de matérialité 114 : CSR - Informations générales - Périmètre de reporting et modifications depuis le 1 ^{er} janvier 2016	Pas de vérification externe
IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES		
G4 - 24	82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Communication avec les parties prenantes externes et internes www.befimmo.be/fr/rse RSE Matrice de matérialité	Pas de vérification externe
G4 - 25	82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité	Pas de vérification externe
G4 - 26	82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Communication avec les parties prenantes externes et internes www.befimmo.be/fr/rse RSE Matrice de matérialité	Pas de vérification externe
G4 - 27	110 : CSR - Gouvernance - Dialogue www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Analyse des attentes des parties prenantes www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions 2017	Pas de vérification externe
PROFIL DU RAPPORT		
G4 - 28	114 : CSR - Informations générales - Période de reporting	Pas de vérification externe
G4 - 29	114 : CSR - Informations générales - Période de reporting	Pas de vérification externe
G4 - 30	114 : CSR - Informations générales - Période de reporting	Pas de vérification externe
G4 - 31	114 : CSR - Informations générales - Personne de contact & Informations complémentaires 223 : Contact	Pas de vérification externe
G4 - 32	www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/reporting-gri RSE Index du contenu GRI 2016 110 : CSR - Gouvernance - Communication transparente 114 : CSR - Informations générales	Pas de vérification externe
G4 - 33	114 : CSR - Informations générales - Vérification externe	Pas de vérification externe

1. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	VÉRIFICATION EXTERNE ¹
GOVERNANCE		
G4 - 34	83 : CSR - Organisation interne 118 : Structure de gestion	Pas de vérification externe
G4 - 35	83 : CSR - Organisation interne 78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance 125 : Activité du Conseil d'administration durant l'exercice 2016	Pas de vérification externe
G4 - 36	83 : CSR - Organisation interne	Pas de vérification externe
G4 - 37	82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité	Pas de vérification externe
G4 - 38	117 : Déclaration de la gouvernance d'entreprise	Pas de vérification externe
G4 - 39	117 : Déclaration de la gouvernance d'entreprise 124 : Élection et rôle du Président du Conseil d'administration	Pas de vérification externe
G4 - 40	124 : Procédure de nomination et de renouvellement des Administrateurs	Pas de vérification externe
G4 - 41	137 : Règles préventives de conflits d'intérêts 138 : Règles additionnelles prévues dans la charte de gouvernance de Befimmo	Pas de vérification externe
G4 - 42	83 : CSR - Organisation interne 125 : Activité du Conseil d'administration durant l'exercice 2016	Pas de vérification externe
G4 - 43	82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Communication avec les parties prenantes externes et internes - Conseil d'administration et Management	Pas de vérification externe
G4 - 44	83 : CSR - Organisation interne 126 : Autoévaluation	Pas de vérification externe
G4 - 45	82 : CSR - Parties prenantes et Matrice de matérialité 127 : Comité d'audit - Fonctionnement et activité durant l'exercice 2016 135 : Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques	Pas de vérification externe
G4 - 46	109 : CSR - Gouvernance - Introduction 127 : Comité d'audit - Fonctionnement et activité durant l'exercice 2016 135 : Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques	Pas de vérification externe
G4 - 47	135 : Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques	Pas de vérification externe
G4 - 48	83 : CSR - Organisation interne	Pas de vérification externe
G4 - 49	83 : CSR - Organisation interne	Pas de vérification externe
G4 - 50	www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions 2017	Pas de vérification externe
G4 - 51	127 : Comité de Nomination et de Rémunération 130 : Rapport de rémunération	Pas de vérification externe
G4 - 52	127 : Comité de Nomination et de Rémunération 130 : Rapport de rémunération	Pas de vérification externe
G4 - 53	127 : Comité de Nomination et de Rémunération	Pas de vérification externe
ÉTHIQUE ET INTÉGRITÉ		
G4 - 56	21 : Nos valeurs 135 : Éthique 101 : CSR - L'équipe - Bien-être 112 : CSR - Gouvernance - Éthique	Pas de vérification externe
G4 - 57	109 : CSR - Gouvernance - Introduction 112 : CSR - Gouvernance - Éthique 137 : Règles préventives de conflits d'intérêts 140 : Rôle du Compliance Officer	Pas de vérification externe
G4 - 58	9 : Risque opérationnel 137 : Règles préventives de conflits d'intérêts 140 : Rôle du Compliance Officer	Pas de vérification externe

1. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES D'INFORMATION

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
---------------------------------	--	--	--	---	-----------------------------------	--

CATÉGORIE ÉCONOMIE

PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EC1	52 : Résultats financiers 146 : État consolidé du résultat global				Vérification externe (RFA 2016 - Rapport du Commissaire - page 186)	Création de valeur
G4 - EC2	178 : Avantages du personnel				Vérification externe (RFA 2016 - Rapport du Commissaire - page 186)	Création de valeur
G4 - EC3	178 : Avantages du personnel				Vérification externe (RFA 2016 - Rapport du Commissaire - page 186)	Équipe

CATÉGORIE ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE

G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN3	88 : Consommations indirectes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 88 : Consommations électriques de Befimmo corporate (MWh et kWh/PP) ³ 89 : Consommations directes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 89 : Consommations totales et spécifiques d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 91 : Autoproduction d'énergie renouvelable (MWh) et surface de production (m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie Environnement Pollution
G4 - EN4	88 : Consommations indirectes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 89 : Consommations directes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 89 : Consommations totales et spécifiques d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie
G4 - EN5	88 : Consommations indirectes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 88 : Consommations électriques de Befimmo corporate (MWh et kWh/PP) ³ 89 : Consommations directes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 89 : Consommations totales et spécifiques d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie
G4 - EN6	88 : Consommations indirectes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³ 90 : Économies financières dues aux économies d'énergie réalisées				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie
G4 - EN7	88 : Consommations indirectes d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

3. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2014 à 2016) sont publiés sur le site de la société : www.befimmo.be/fr/rse/priorites/environnement.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
EAU						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN8	90 : Consommations d'eau (litres/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie
G4 - EN10	90 : Consommations d'eau (litres/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie
ÉMISSIONS						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN15	80 : Diminution des émissions de CO ₂ e réalisée depuis 2008 et perspectives jusque 2018 93 : Émissions spécifiques de gaz à effet de serre (GES) non normalisées liées à l'énergie (Kg CO ₂ e/m ²) ³ 93 : Émissions CO ₂ e liées aux activités propres de Befimmo corporate (tonnes CO ₂ e, Kg CO ₂ e/m ² et tonnes CO ₂ e/PP) 95 : Émissions CO ₂ e liées aux transports de Befimmo « corporate » (tonnes CO ₂ e)				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution Environnement Mobilité
G4 - EN16	80 : Diminution des émissions de CO ₂ e réalisée depuis 2008 et perspectives jusque 2018 93 : Émissions spécifiques de gaz à effet de serre (GES) non normalisées liées à l'énergie (Kg CO ₂ e/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution
G4 - EN17	80 : Diminution des émissions de CO ₂ e réalisée depuis 2008 et perspectives jusque 2018 93 : Émissions spécifiques de gaz à effet de serre (GES) non normalisées liées à l'énergie (Kg CO ₂ e/m ²) ³ 93 : Émissions CO ₂ e liées aux activités propres de Befimmo « corporate » (tonnes CO ₂ e, Kg CO ₂ e/m ² et tonnes CO ₂ e/PP)				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution
G4 - EN18	80 : Diminution des émissions de CO ₂ e réalisée depuis 2008 et perspectives jusque 2018 93 : Émissions spécifiques de gaz à effet de serre (GES) non normalisées liées à l'énergie (Kg CO ₂ e/m ²) ³ 98 : Méthodologie - Le calcul des consommations spécifiques (kWh/m ² et litres/m ²)				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution
G4 - EN19	80 : Diminution des émissions de CO ₂ e réalisée depuis 2008 et perspectives jusque 2018 93 : Émissions spécifiques de gaz à effet de serre (GES) non normalisées liées à l'énergie (Kg CO ₂ e/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

3. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2014 à 2016) sont publiés sur le site de la société : www.befimmo.be/fr/rse/priorites/environnement.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
EFFLUENTS ET DÉCHETS						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN23	91 : Total des déchets par type (tonnes) ³ 92 : Traitement des déchets liés aux immeubles en exploitation (%) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution
G4 - EN26	Les eaux d'évacuation sont déversées dans les égouts publics.				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution
PRODUITS ET SERVICES						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN27	107 : Locataires - Mise à disposition d'une convention de collaboration environnementale 108 : Locataires - Mise à disposition d'un Building User Guide 108 : Locataires - Helpsite 108 : Locataires - Création et mise à disposition d'une plateforme de communication 112 : Gouvernance - Sensibilisation des sociétés de maintenance				Pas de vérification	Locataires Dialogue Gouvernance Éthique
CONFORMITÉ						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN29	113 : Certificats de Performance Énergétique (PEB) et certification PEB chauffage-climatisation				Pas de vérification	Gouvernance Conformité
TRANSPORT						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN30	95 : Émissions CO ₂ e liées aux transports de Befimmo corporate (tonnes CO ₂ e)	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité.	Information est actuellement indisponible.	Il a été décidé d'effectuer une étude de faisabilité de réalisation d'un bilan carbone d'une partie ou de l'ensemble du portefeuille et de publier les conclusions dans le prochain Rapport Financier Annuel, dans la partie RSE.	Pas de vérification	Environnement Mobilité

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

3. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2014 à 2016) sont publiés sur le site de la société : www.befimmo.be/fr/rse/priorites/environnement.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
GÉNÉRALITÉS						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN31	80 : Investissements réalisés depuis 2008 dans le portefeuille en exploitation et dans les projets de rénovation 86 : Plan d'investissement pluriannuel				Pas de vérification	Environnement Énergie
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES FOURNISSEURS						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - EN32	110 : Chaîne de valeur responsable	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères environnementaux.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 et poursuivi courant 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.	Pas de vérification	Gouvernance Chaîne de valeur responsable
G4 - EN33	110 : Chaîne de valeur responsable	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur l'environnement dans la chaîne de valeur et mesures prises.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 et poursuivi courant 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.	Pas de vérification	Gouvernance Chaîne de valeur responsable

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
CATÉGORIE SOCIAL						
SOUS-CATÉGORIE : PRATIQUES EN MATIÈRE D'EMPLOI ET TRAVAIL DÉCENT						
EMPLOI						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - LA1	99 : L'équipe - Indicateurs sociaux	Taux de rotation du personnel.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo publie son taux d'absentéisme ainsi que le nombre annuel de départs et d'arrivées dans la Société. Toutefois, Befimmo pourrait décider de calculer le taux de rotation et de le publier dans son prochain Rapport Financier Annuel 2017.	Pas de vérification	Équipe
G4 - LA2	99 : L'équipe - Indicateurs sociaux				Pas de vérification	Équipe
SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - LA6	99 : L'équipe - Indicateurs sociaux				Pas de vérification	Équipe Bien-être
FORMATION ET ÉDUCATION						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - LA9	102 : L'équipe - Évaluation et formation				Pas de vérification	Équipe Évaluation et formation
G4 - LA10	102 : L'équipe - Évaluation et formation				Pas de vérification	Équipe Évaluation et formation
G4 - LA11	102 : L'équipe - Évaluation et formation				Pas de vérification	Équipe Évaluation et formation

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - LA12	103 : Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par sexe et par âge (au 31 décembre 2016)				Pas de vérification	Équipe Éthique
ÉVALUATION DES PRATIQUES EN MATIÈRE D'EMPLOI CHEZ LES FOURNISSEURS						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - LA14	110 : Chaîne de valeur responsable	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs en matière d'emploi.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 et poursuivi courant 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.	Pas de vérification	Gouvernance Chaîne de valeur responsable
G4 - LA15	110 : Chaîne de valeur responsable	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les pratiques en matière d'emploi dans la chaîne de valeur et mesures prises.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 et poursuivi courant 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.	Pas de vérification	Gouvernance Chaîne de valeur responsable
MÉCANISMES DE RÈGLEMENT DES GRIEFS RELATIFS AUX PRATIQUES EN MATIÈRE D'EMPLOI						
G4 - DMA	78, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - LA16	103 : L'équipe - Éthique				Pas de vérification	Équipe Éthique

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
SOUS-CATÉGORIE : DROITS DE L'HOMME						
NON-DISCRIMINATION						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - HR3	Il n'y a pas eu de cas de discrimination au cours de l'exercice écoulé.				Pas de vérification	Gouvernance Éthique
ÉVALUATION DU RESPECT DES DROITS DE L'HOMME CHEZ LES FOURNISSEURS						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - HR10	110 : Chaîne de valeur responsable	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 et poursuivi courant 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.	Pas de vérification	Gouvernance Chaîne de valeur responsable
G4 - HR11	110 : Chaîne de valeur responsable	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les droits de l'homme dans la chaîne de valeur et mesures prises.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 et poursuivi courant 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.	Pas de vérification	Gouvernance Chaîne de valeur responsable

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
SOUS-CATÉGORIE : SOCIÉTÉ						
LUTTE CONTRE LA CORRUPTION						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - SO4	112 : Code d'éthique, dealing code et charte de gouvernance				Pas de vérification	Gouvernance Éthique
G4 - SO5	Il n'y a pas eu d'incident de corruption durant l'exercice écoulé.				Pas de vérification	Gouvernance Éthique
COMPORTEMENT ANTI-CONCURRENTIEL						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - SO7	Il n'y a pas eu d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques au cours de l'exercice écoulé.				Pas de vérification	Gouvernance Éthique
CONFORMITÉ						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - SO8	Il n'y a pas eu de pénalités au cours de l'exercice écoulé.				Pas de vérification	Gouvernance Conformité
ÉVALUATION DES IMPACTS DES FOURNISSEURS SUR LA SOCIÉTÉ						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
G4 - SO10	110 : Chaîne de valeur responsable	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur la Société dans la chaîne de valeur et mesures prises.	Information est actuellement indisponible.	Befimmo a initié au cours du second semestre de 2015 et poursuivi courant 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ». En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic. Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.	Pas de vérification	Gouvernance Chaîne de valeur responsable
MÉCANISMES DE RÈGLEMENT DES GRIEFS RELATIFS À L'IMPACT SUR LA SOCIÉTÉ						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - SO11	Il n'y a pas eu d'action en justice lié à l'impact sociétal au cours de l'exercice écoulé.				Pas de vérification	Gouvernance Éthique
SOUS-CATÉGORIE : RESPONSABILITÉ LIÉE AUX PRODUITS						
SANTÉ ET SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - PR2	108 : Santé & Sécurité - Incidents				Pas de vérification	Locataires Santé & Sécurité
ÉTIQUETAGE DES PRODUITS ET SERVICES						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - PR3	95 : Système de Gestion Environnementale, certifié ISO 14001 95 : BREEAM Design et Post Construction 96 : BREEAM In-Use				Pas de vérification	Environnement Certification
G4 - PR5	www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Communication avec les parties prenantes externes et internes www.befimmo.be/fr/rse/parties-prenantes RSE Analyse des attentes des parties prenantes	Résultats des enquêtes de satisfaction clients.	Information est actuellement indisponible.	Des consultations one-to-one avec un nombre limité de locataires sont effectuées chaque année. Les enquêtes de satisfaction seront quant à elles réalisées dès que l'Extranet, destiné aux locataires, sera finalisé (2017).	Pas de vérification	Locataires Dialogue Gouvernance Dialogue & Communication

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

DMA ET INDICATEURS ¹	RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016 (PAGES) WWW.BEFIMMO.BE (LIENS)	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [A] INFORMATIONS MANQUANTES	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [B] RAISONS	NON-PUBLICATION D'INFORMATIONS [C] EXPLICATIONS	VÉRIFICATION EXTERNE ²	GRANDES THÉMATIQUES PRIORITÉS DE BEFIMMO
COMMUNICATION MARKETING						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - PR7	110 : Communication transparente Il n'y a pas eu d'incidents de non-conformité aux réglementations relatives à la communication marketing au cours de l'exercice écoulé.				Pas de vérification	Gouvernance Dialogue & Communication Environnement Certification
CONFORMITÉ						
G4 - DMA	78, 82, 84, 99, 105, 109 : CSR - Introduction des 4 grands piliers : Environnement, Équipe, Locataires et Gouvernance : Approche, attentes des parties prenantes, engagements de Befimmo 86 : Critères d'investissement www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/plans-daction-rse RSE Plan d'Actions Responsabilité Sociétale 2017 : mise en œuvre, impacts, objectifs				Vérification externe (page 115)	
G4 - PR9	108 : Santé & Sécurité - Incidents				Pas de vérification	Locataires Santé & Sécurité
SECTEUR SPÉCIFIQUE						
CONSTRUCTION & REAL ESTATE SECTOR SUPPLEMENT (CRESS)						
CRE1	89 : Consommations totales et spécifiques d'énergie (GWh et kWh/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie
CRE2	90 : Consommations d'eau (litres/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Énergie
CRE3	93 : Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'énergie (kg CO ₂ e/m ²) ³				Vérification externe (page 115)	Environnement Pollution
CRE8	95 : BREEAM Design et Post Construction 96 : BREEAM In-Use				Vérification externe (page 115)	Environnement Certification

1. Pour obtenir des détails supplémentaires sur les indicateurs GRI, veuillez vous référer au site internet officiel du GRI : www.globalreporting.org.

2. Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 115 du Rapport Financier Annuel 2016.

3. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2014 à 2016) sont publiés sur le site de la société : www.befimmo.be/fr/rse/priorites/environnement.

PLAN D' ACTIONS RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE 2017





G4-DMA G4-27 G4-50

□□ = 0% □□ = 25% □□ = 50% □□ = 75% □□ = 100%  = OBJECTIF CONTINU

ENVIRONNEMENT

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Changements climatiques, utilisation des ressources naturelles, consommations énergétiques, rénovation/construction, maintenance du portefeuille.








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

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ELECTRICITÉ 	<p>Befimmo est sans cesse à la recherche de moyens pour réduire son empreinte écologique et augmenter sa performance. D'ailleurs en 2016, lors des travaux d'aménagements des surfaces « corporate » dans le cadre du projet SWOW, une attention particulière a été portée aux nouvelles installations électriques pour maintenir un niveau de consommation le plus faible possible et conserver le bénéfice et l'expérience des bonnes pratiques environnementales qu'elle développe.</p> <p>Toutefois, à l'occasion de ces travaux importants d'une durée de cinq mois, Befimmo a temporairement déménagé son équipe dans l'un de ses immeubles. Ses consommations énergétiques 2016 sont dès lors réparties sur deux sites dont l'un comptabilise également l'énergie nécessaire à la mise en œuvre des travaux. Déduction faite de cette dernière, la diminution de la consommation totale électrique ne représente que -3,4% en 2016 (185,7 MWh) par rapport à 2015 (192,3 MWh).</p>	<p>Consommation Corporate :</p> <p>-6 600 kWh en 2016 vs. 2015, soit -3,4%</p>	<p>□□ □□</p> <p>□□ □□</p>	<p>> OBJECTIF 2017</p> <p>En 2017, Befimmo se chargera de fixer de nouveaux objectifs de réduction et d'améliorer la précision du suivi des consommations électriques, principalement pour les parties privatives des immeubles.</p>
	<p>Maintenir une collaboration à fréquence régulière avec la Régie des Bâtiments et l'occupant de l'immeuble, parties prenantes externes importantes, pour dialoguer et échanger des informations utiles en matière de projets en développement durable et/ou énergétiques en vue d'améliorer les performances énergétiques du portefeuille Fedimmo.</p>	n.a.		<p>> OBJECTIF CONTINU</p> <p>Maintenir et approfondir la collaboration sur l'échange d'information relative à la Responsabilité Sociétale avec la Régie des Bâtiments.</p>
EAU 	<p>Intégrer la récupération d'eau (pluie, souterraine et grise) dans les nouveaux projets (rénovation ou construction neuve) du portefeuille Befimmo (hors Fedimmo).</p> <p>Fin 2016, Befimmo a dépassé son objectif 2017, en couvrant près de 3% de ses besoins en eau, à périmètre constant [LFL], par rapport à la période de référence 2014.</p>	<p>+563 m³ d'eau de pluie récupérée</p> <p>+732 m³ d'eau grise recyclée</p>	<p>□□ □□</p> <p>□□ □□</p>	<p>> OBJECTIFS</p> <p>Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme.</p>
	<p>Suivi des irrégularités des consommations sur le télémonitoring. Des alarmes de dépassement de seuils ont été placées pour tous les immeubles de Befimmo et permettent d'éviter d'importantes surconsommations.</p>	n.a.		<p>> OBJECTIF CONTINU</p> <p>Poursuivre la gestion et l'analyse des consommations à travers l'outil de télémonitoring et le modèle de consommations prédictives pour chaque immeuble. De plus, le Green Adviser accentue le contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.</p>

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
GAZ ÉLECTRICITÉ EAU 	<p>Amélioration de la gestion des données de consommations, soit améliorer la qualité des données du télémonitoring, ainsi qu'améliorer le croisement et la consolidation des données récoltées (fournisseurs de réseaux, sociétés de maintenance, etc.) de facturation électronique, des fournisseurs de réseaux avec les données provenant du télémonitoring.</p> <p>La récolte et la mise à jour des mandats nécessaires pour obtenir les données de consommations privatives des locataires existants via les gestionnaires de réseaux ont été réalisées. Pour les nouveaux locataires, ces mandats sont désormais joints au contrat de bail. Ce travail a été automatisé dans le courant des dernières années. Elle a permis d'atteindre un périmètre de reporting quasi complet pour les consommations d'eau et d'énergie.</p>	Périmètre de reporting des consommations - de gaz : 100% - d'électricité : 100% (+7%) - d'eau : 98% (+9%)		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre la mise en place de systèmes de consolidation et de contrôle des données de consommations énergétiques. L'objectif est, à moyen terme, de récolter, d'analyser et d'exploiter ces données de consommations sur base trimestrielle.
	<p>Continuer à travailler sur les quick-wins, tels que la gestion et le suivi des alarmes de monitorings, le contrôle et l'uniformisation des horaires de fonctionnement des installations techniques, la sensibilisation des locataires et des sociétés de maintenance, etc. en vue d'améliorer les performances énergétiques du portefeuille Befimmo.</p>	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Assurer le suivi des alarmes et actions grâce au travail du Green Adviser et de sensibilisation des locataires et des sociétés de maintenance.
	<p>Plan d'investissement énergétique pluriannuel à 5 ans basé notamment sur des audits énergétiques et vérification de l'efficacité des investissements énergétiques réalisés (amélioration du pay-back time). Les investissements énergétiques pluriannuels sont poursuivis. En 2016, le budget alloué pour améliorer la performance environnementale et énergétique des immeubles du portefeuille de Befimmo était de 1,75 million €.</p>	Montant investi : 1,75 million €		> OBJECTIFS 2017-2019 Le budget pour les travaux à caractère environnementaux et énergétique s'élève à 1,98 million € en 2017, à 1,5 million € en 2018 et à 1,0 million € en 2019. Befimmo entend poursuivre ces initiatives et souhaite également maintenir un budget récurrent consacré à l'optimisation des installations techniques existantes.
CRITÈRES D'INVESTISSEMENT	<p>Dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo étudie et analyse la performance énergétique de ses projets d'acquisition.</p>	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Critères d'investissement en ligne avec la politique Responsabilité Sociétale.
RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ 	<p>Les réductions des consommations spécifiques communes d'électricité du portefeuille Befimmo passant respectivement de 51,3 kWh/m² en 2013 à 42,9 kWh/m² en 2016 dépassent l'objectif de réduction de -2,5% par an, pendant 3 ans de 2013 à 2016. Au terme de la période la réduction atteint en effet -16% ce qui va au-delà de l'objectif final. Cette diminution s'explique principalement par des mesures d'améliorations énergétiques.</p>	-8,4 kWh/m ² (-16%) [2013 à 2016]		> OBJECTIFS Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme de réduction des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.
	<p>Les réductions des consommations spécifiques privatives d'électricité du portefeuille de Befimmo passant respectivement de 70,7 kWh/m² en 2013 à 52,5 kWh/m² en 2016 dépassent également l'objectif de réduction de -1% par an, pendant 3 ans de 2013 à 2016.</p> <p>Au terme de la période, la réduction atteint en effet -26% ce qui va au-delà de l'objectif final. Cette performance est principalement due, (i) au départ en 2015 d'un locataire disposant d'un centre de traitement de données nécessitant des mesures de climatisation importantes et, (ii) à la réduction très importantes des consommations privatives de deux immeubles importants du portefeuille.</p>	-18,2 kWh/m ² (-26%) [2013 à 2016]		> OBJECTIFS Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme de réduction des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.
	<p>L'objectif de réduction des consommations communes totales brutes d'électricité du portefeuille de Befimmo, à périmètre constant [LfL], de -1% sur la période 2015-2016, a été largement dépassé, atteignant une diminution totale de -5%.</p>	-2,15 GWh		> OBJECTIFS Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme.
	<p>Fin 2016, au terme de la période de trois années fixées comme objectif pour Befimmo de réduire les consommations directes spécifiques normalisées de -9%, on note une réduction de -17,8% des consommations. Ces dernières passent en effet de 83,1 kWh/m² en 2013 à 68,4 kWh/m² en 2016.</p>	-14,7 kWh/m ² (-17,8%) [2013 à 2016]		> OBJECTIFS Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme de réduction des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.
RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DE GAZ 	<p>À périmètre constant [LfL], la consommation de gaz du portefeuille de Befimmo a également diminuée de -10,7% sur la période 2015-2016 soit 3,8 GWh représentant la consommation annuelle moyenne de 300 ménages Bruxellois.</p>	-3,8 GWh (-10,7%)		> OBJECTIFS Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme.

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Empreinte environnementale, émissions de gaz à effet de serre.

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

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
CARBONE 	Étudier la faisabilité de réaliser un bilan carbone d'une partie ou de l'ensemble du portefeuille. Compte tenu de la complexité de réaliser un bilan carbone pour l'ensemble du portefeuille (notamment en termes de définition du périmètre de reporting), il a été décidé de reporter l'objectif.	n.a.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017 Réaliser une étude de faisabilité du bilan carbone afin de déterminer les modalités de celui-ci, en commençant par le bilan carbone complet de Befimmo « corporate ».
	Reduction des gaz à effet de serre liés à l'énergie directe du portefeuille de Befimmo à périmètre constant [Lfi], de 2016 par rapport à 2015.	-68 t CO ₂ e (-14%)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIFS Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme.
ENERGIE AUTO-PRODUITE 	Implémenter des systèmes de production d'énergie renouvelable pour les portefeuilles Befimmo et Fedimmo par l'installation de panneaux photovoltaïques et le placement de cogénérations. L'objectif d'autoproduction d'énergie (panneaux photovoltaïques et cogénérations), fixé en 2016, qui consiste à couvrir 2% des besoins en électricité, à périmètre constant [Lfi], des surfaces communes du portefeuille Befimmo (hors Fedimmo) d'ici fin 2017, par rapport à la période de référence 2014, a pratiquement été atteint (1,88% de couverture). L'autoproduction d'électricité représente 371,7 MWh ce qui représente la consommation moyenne annuelle de 106 ménages.	3 837m ² de panneaux photovoltaïques 2 cogénérations 371,7 MWh d'autoproduction +0,24% de couverture des besoins en électricité	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017 Compte tenu des projets de rénovation et de construction en cours et à venir, la surface totale des panneaux photovoltaïques sera encore augmentée progressivement au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Sans renouveler, ni prolonger les objectifs qu'elle s'était fixés mais tout en maintenant sa volonté de continuer activement à améliorer la performance environnementale de ses immeubles Befimmo entamera dès 2017 une réflexion complète sur une redéfinition de nouveaux objectifs à long terme.
DÉCHETS ET SUBSTANCES DANGEREUSES 	Sensibiliser l'équipe à la bonne gestion des déchets « corporate » à travers diverses actions concrètes en ce compris la diminution de consommation de papier par collaborateur. La consommation moyenne de papier était de 53 kg/ETP en 2013 et est descendue à 42 kg/collaborateur en 2016, soit une diminution de 20,7%.	42 kg/ETP [2013 à 2016]		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre cette sensibilisation auprès de l'équipe.
	En 2014, Befimmo a mis en place auprès d'un consultant externe un contrat de management et de gestion des déchets générés par ses immeubles en exploitation et dont elle assure elle-même la gestion opérationnelle. À travers la mission qui lui est confiée le prestataire s'est engagé à optimiser la maîtrise des coûts de traitement des déchets, notamment en facilitant le transfert de la quantité de déchets valorisables présents dans la catégorie « tout venant » vers les filières valorisables. En 2016, le contrat couvrait 21% de la surface du portefeuille Befimmo et a permis de maintenir le taux de recyclage des déchets à périmètre constant [Lfi] à 59% notamment en continuant à sensibiliser les locataires et sociétés de nettoyage des espaces communs et privatifs.	59% déchets recyclés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017 En 2017, Befimmo maintiendra la mission d'optimisation des coûts et de traitement des déchets confiée au consultant externe en maintenant l'objectif de 65% de déchets recyclés fixé en 2016. D'autre part pour 6 immeubles disposant de systèmes de gestion de déchets semi-enterrés dont le taux de recyclage doit encore être amélioré Befimmo élargira le périmètre d'intervention du prestataire actuel à 38% de la surface du portefeuille de Befimmo. Afin de motiver ce dernier à améliorer sa performance, Befimmo rétrocèdera une partie du coût d'incinération des déchets non valorisés sur ce qui excédera les 50% de taux de recyclage exigés par le contrat. Enfin, le système de traitement de l'information liée aux déchets sera amélioré afin d'en optimiser la traçabilité.
	Réaliser un inventaire des produits et déchets dangereux (mazout, gaz à effet de serre, produits chimiques liés à la maintenance) et définir les modalités de stockage et d'utilisation.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est poursuivie notamment à travers les audits des permis d'environnement.
	Befimmo a poursuivi en 2016 sa collaboration dans le projet d'économie circulaire avec l'ASBL Rotor sur quelques-uns de ses chantiers justifiant un potentiel de récupération et de réutilisation (cloisons, éclairage, tapis, etc.). Dans le cadre du réaménagement de ses surfaces « corporate », Befimmo a également collaboré avec l'ASBL Hu.Bu pour la reprise de son ancien matériel de bureau. Ce sont ainsi plus de 4 tonnes de matériel supplémentaire qui ont pu être valorisées.	36 tonnes de matériaux réutilisés		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche pour solliciter une entreprise/ASBL de récupération de matériaux sera poursuivie lors de chaque chantier présentant un potentiel de récupération.
CRITÈRES D'INVESTISSEMENT	Dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo étudie et analyse la performance énergétique de ses projets d'acquisition.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Critères d'investissement en ligne avec la politique Responsabilité Sociétale.

MOBILITÉ



ENJEUX formulés par les parties prenantes : Évolution du mode de travail, localisation, mobilité, parking.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) tenir compte de la localisation et de l'accessibilité lors de l'analyse de nouvelles opportunités d'investissements immobiliers, (ii) sensibiliser ses locataires et les informer, (iii) sensibiliser son équipe et encourager la mobilité durable.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
MOBILITÉ DURABLE	Réduire les émissions CO ₂ e du parc de voitures de Befimmo. Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO ₂ e/km) de sa flotte de -1,62% en 2016 par rapport à 2015. Cette diminution est la conséquence de l'application d'une car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés.	-1,62% CO ₂ e/km par rapport au taux moyen de 2015		> OBJECTIF CONTINU Befimmo entend poursuivre sa politique de sensibilisation de l'équipe.
	Encourager la mobilité durable. Courant 2016, des analyses et certaines actions ponctuelles ont été menées mais, à ce jour, encore aucun plan de mobilité durable n'a encore été élaboré.	n.a.		> OBJECTIF 2017 Mise au point d'un plan de mobilité durable.
	Utilisation d'un véhicule électrique de pooling dans sa flotte de véhicules pour les déplacements intra-urbains. Ce dernier est utilisé de façon régulière par l'équipe.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre et promouvoir l'utilisation de la voiture électrique.
CRITÈRES D'INVESTISSEMENT	Dans le respect de sa politique de Responsabilité Sociétale, Befimmo étudie les aspects liés à la mobilité, tels que la localisation, l'accessibilité, la proximité des transports en commun, etc. de ses projets d'acquisition.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Critères d'investissement en ligne avec la politique Responsabilité Sociétale.

CERTIFICATION



ENJEUX formulés par les parties prenantes : Amélioration des certifications obtenues, pertinence d'autres certifications.












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

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ISO 14001	Courant 2016, Befimmo s'est attachée à finaliser le développement, la simplification et l'amélioration de son Système de Gestion Environnementale (SGE) ISO 14001 et a confirmé son engagement en renouvelant avec succès sa certification suivant la nouvelle version renforcée de la norme ISO 14001 (2015).	Certification ISO 14001		> OBJECTIF 2017-2018 Befimmo est désormais prête et convaincue de l'intérêt de compléter et renforcer son système de management environnemental par un outil performant et crédible pour la gestion de l'énergie. Dès 2017, elle adaptera et développera donc ses procédures existantes suivant la structure de la norme ISO 50001.
BREEAM IN-USE (ASSET)	En 2016, les mesures d'améliorations environnementales réalisées dans 19 immeubles du portefeuille Befimmo ont permis d'améliorer le niveau de certification BREEAM In-Use (Asset) de ces derniers. Fin 2016, seuls six immeubles du portefeuille Befimmo dont l'un a été vendu disposaient encore d'un certificat de niveau Pass tandis que deux bâtiments dont 1 nouvelle acquisition ne disposaient pas encore d'une certification.	0 PASS 54 GOOD 4 VERY GOOD		> OBJECTIFS 2017 En 2017, Befimmo achèvera son objectif d'amélioration du score de son portefeuille (PASS vers GOOD) en certifiant trois bâtiments supplémentaires. Suite à une évaluation coût/bénéfice, le score (Pass) de 2 immeubles ne sera pas relevé tandis que le bâtiment acquis en 2016 sera certifié en 2018 après un an d'utilisation. Par ailleurs, elle évaluera d'ici fin 2017, la mise à niveau de l'ensemble de ses certificats suivant une approche orientée portfolio. Cette approche globale de simplification administrative constitue une première à l'échelle d'un portefeuille de la taille de celui de Befimmo. Si cette expérience est positive, elle sera également étendue en ce qui concerne la mise à niveau des certificats BREEAM In-Use Management.
BREEAM IN-USE (MANAGEMENT)	Depuis 2015, Befimmo a initié un dialogue avec BRE (Building Research Establishment, organisme de recherche en bâtiment) pour re-évaluer la certification de l'ensemble des immeubles suivant une approche orientée portfolio, en ligne avec l'approche envisagée pour la mise à niveau des certificats BREEAM In-Use Asset.	50 PASS 2 GOOD 1 VERY GOOD		> OBJECTIF 2017 En 2017, Befimmo continuera ses démarches d'amélioration de la certification BREEAM In-Use Management suivant une approche globale.
LABELLISATION	Introduire, au niveau corporate, un dossier de candidature au label éco-dynamique. La Charte du label a été approuvée et signée. Le dossier de candidature sera introduit auprès de l'IBGE en 2017.	Charte éco-dynamique signée		> OBJECTIF 2017-2018 Obtenir le label éco-dynamique d'ici fin 2018.

ÉQUIPE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Fierté, engagement, vision commune, esprit et cohésion d'équipe, santé & sécurité, conscientisation à la RSE, Smart Ways of Working, avantages extra-légaux « à la carte », équilibre vie privée et vie professionnelle, rattachement à une identité.

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

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ENQUÊTE AUPRÈS DE L'ÉQUIPE 	Poursuivre la mise en œuvre des recommandations résultant de l'enquête de satisfaction, réalisée fin 2015 auprès de l'équipe. Celle-ci portait sur des thèmes généraux, tels que la communication, l'environnement de travail, la formation, la culture et l'esprit d'entreprise, les ressources humaines, la mobilité ainsi que la RSE.	Taux d'absentéisme : 1,9%		> OBJECTIF CONTINU L'implication de l'équipe de Befimmo constitue un élément primordial pour assurer le succès de sa stratégie globale. C'est pourquoi Befimmo souhaite réaliser de nouvelles enquêtes de satisfaction pour mesurer au moins tous les deux ans les évolutions de l'état d'esprit des collaborateurs et vérifier leur niveau de connaissance et d'engagement. L'objectif est de maintenir un taux élevé de participation (> 85%) à chaque nouvelle enquête. La prochaine enquête devrait avoir lieu fin 2017.
PROCÉDURES	Améliorer les procédures RH internes en vue d'une meilleure organisation et d'une meilleure communication.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Befimmo entend poursuivre dans cette voie en répondant aux questions d'organisation par la création de procédures quand c'est nécessaire.
SMART WAYS OF WORKING	Dans le cadre de l'évolution structurelle du mode de travail, Befimmo a, en 2015, mis au point un projet d'implémentation des « Smart Ways of Working » pour ses collaborateurs, qui s'est concrétisé fin 2016. Elle lui offre aujourd'hui un tout nouvel environnement de travail à la pointe pour répondre au mieux aux besoins ses collaborateurs. Un cadre de travail ouvert, lumineux, flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de ces derniers.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Befimmo entend poursuivre dans cette voie, en impliquant ses collaborateurs et en lui offrant un cadre de travail agréable et stimulant.
VALEURS 	Développer encore les valeurs identifiées pour les faire vivre à l'intérieur de Befimmo et les faire reconnaître à l'extérieur à travers nos activités.	3 valeurs fondamentales : Professionnalisme Engagement Esprit d'Équipe		> OBJECTIF CONTINU Intégrer la culture de Befimmo et continuer à faire vivre les valeurs au sein de l'équipe à travers diverses activités, projets, etc.
FORMATIONS ET ÉVOLUTION 	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 2016.	# heures de formation : 34,5 h/an par collaborateur Dépense de formations : 1 540 €/an par collaborateur		> OBJECTIF CONTINU L'objectif est d'améliorer continuellement le processus d'évaluation et d'attacher davantage d'importance au développement des collaborateurs.
	Des formations et sensibilisations sur les thèmes environnementaux, s'inscrivant dans le cadre de l'ISO 14001, ont été données à l'équipe au cours de l'année 2016 et notamment sur la politique de Responsabilité Sociétale aux nouveaux collaborateurs.	6 nouveaux collaborateurs ont eu la sensibilisation CSR		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre la formation développement durable au niveau de l'équipe.
	Tout comme l'année dernière, dans le cadre de la prévention des risques psychosociaux, Befimmo a, en 2016, organisé une formation en Mindfulness, ouverte à tous les collaborateurs. En permettant à chacun de recentrer son attention sur le moment présent, cette discipline a pour objet de réduire le stress, ou en améliorer la gestion, et de prévenir le burnout.	Taux de participation à la formation : 15%		> OBJECTIF CONTINU Continuer à accorder une attention toute particulière au bien-être des collaborateurs.
	En 2015, Befimmo a tiré profit du nouvel axe « développement » de son processus d'évaluation afin de mettre en carte, dès le début de l'année, les différents besoins en termes de formation, ce qui permet d'assurer plus de cohérence et d'efficacité dans l'organisation de ces dernières.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre le plan de développement mis en place.



ÉTHIQUE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Discrimination (origine, H/F, handicap), intégration, formation des jeunes, rémunération.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) rester ouverte à la diversité des membres de son équipe (sexe, âge, langue, origine, etc.), (ii) garantir le traitement équitable de ses collaborateurs.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
DIVERSITÉ	Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité (âge, sexe, origine, langue, etc.), respectueuse de l'identité de chacun et poursuivra ses activités et ses actions dans ce sens.	Répartition Homme/Femme : H : 57% et F : 43% # de plaintes introduites : 0		> OBJECTIF CONTINU Rester ouverte à la diversité des membres de son équipe (sexe, âge, langue, origine, etc.).
	Afin de garantir le traitement équitable de son équipe, Befimmo se réfère à des études de marché qui sont utilisées comme benchmark.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Continuer à effectuer des benchmarks et à garantir le traitement équitable de son équipe.
AUTRE	Intégration de la Responsabilité Sociétale à toute l'équipe à travers des objectifs annuels lors des évaluations de fin d'année.	# de collaborateurs ayant des objectifs annuels liés à la RSE : 100%		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre l'intégration d'objectifs annuels liés à la Responsabilité Sociétale dans les prochaines évaluations.

DIALOGUE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Relations inter-départements, partage et retour d'expérience, fédérer autour d'un projet et générer de l'enthousiasme.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) rester à l'écoute de son équipe et entretenir un dialogue régulier avec elle, (ii) laisser place aux initiatives et à la créativité de l'équipe, (iii) approfondir le dialogue inter-départements et promouvoir davantage le travail d'équipe.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
COMMUNICATION	Afin de répondre davantage aux demandes de l'équipe en termes de communication, un intranet remis à neuf a été élaboré en 2016 et inauguré à la fin de l'année, à l'occasion du retour de l'équipe dans ses bureaux réaménagés. L'intranet est le canal de communication interne de Befimmo, qu'elle soit formelle ou informelle. La nouvelle version de l'intranet offre plus de facilités de recherches, est plus user-friendly et offre davantage de possibilités d'interaction.	n.a.		> OBJECTIFS CONTINUS Poursuivre continuellement l'amélioration des informations publiées pour assurer la dynamique de cette plateforme de communication. Améliorer les outils de communication interne et leur efficacité.
	Améliorer la connaissance de l'équipe sur l'activité de chaque département, du contenu de certaines fonctions bien spécifiques, etc. en organisant des « breakfast presentations » réalisées par les collaborateurs eux-mêmes. En 2016, diverses présentations ont été réalisées et ont remporté un succès de participation.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Améliorer la communication interne en poursuivant les présentations et informations en interne, plus variées et plus nombreuses sur tous les sujets pertinents.
	Approfondir le dialogue inter-départements, promouvoir le travail d'équipe et améliorer la transmission d'information. Organiser régulièrement des réunions inter-départements pour approfondir la communication et faciliter les relations et la transmission d'information entre les départements. Le nouvel environnement a pour objectif d'améliorer le fonctionnement actuel des équipes et de stimuler l'échange, la communication et les relations entre les collaborateurs.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Faciliter les relations internes et une meilleure circulation de l'information.
	En 2016, l'équipe a été consultée à diverses reprises, notamment par le biais de sondage d'appréciation sur les cycles collectifs de formation proposés et l'organisation du team building. Les membres de l'équipe sont à chaque fois invités à faire part de suggestions.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Faire appel à la créativité de l'équipe sur des thèmes bien précis et augmenter la participation de l'équipe dans les diverses activités et workshops proposés. Consulter plus régulièrement l'équipe via l'intranet pour lancer des appels à idées et ainsi lui offrir la possibilité de faire des suggestions sur des thèmes précis.

LOCATAIRES

ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL



ENJEUX formulés par les parties prenantes : Évolution du mode du travail, aspects Smart Ways of Working, réduction des surfaces de bureaux.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) s'adapter à l'évolution du mode de travail des entreprises, (ii) renforcer son approche orientée locataires, (iii) être flexible en tenant compte de l'évolution des demandes des locataires dans le développement de son portefeuille immobilier, (iv) faciliter le quotidien de ses locataires.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ÉVOLUTION DU MODE DU TRAVAIL	Le mode de travail change, et plus spécifiquement l'utilisation des bureaux évolue au fil du temps vers des espaces de rencontre et d'échange entre les différents membres d'une équipe. En réponse à cette tendance, Befimmo veille à mettre à la disposition de ses locataires un service personnalisé et complet afin de faciliter leur quotidien en renforçant et améliorant ses activités existantes [Property Management, Space planning & Project Management, Environmental Support] et en développant de nouvelles activités [Facility Management & Equipements].	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Continuer à innover, renforcer et poursuivre l'approche orientée locataires en travaillant sur l'impact indirect à travers les services et les installations que Befimmo a et offrira à l'avenir.

DIALOGUE





ENJEUX formulés par les parties prenantes : Conscientiser et sensibiliser les locataires au « bail vert », projet commun avec les locataires et leur communauté, enquête de satisfaction, fidéliser, placer le gérant et la société de maintenance comme trait d'union entre le propriétaire et le locataire, helpdesk 24/24.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) sensibiliser ses locataires aux aspects de la Responsabilité Sociétale, (ii) améliorer le dialogue avec ses locataires ainsi que le suivi de leurs demandes et mettre en place des actions concrètes.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
DIALOGUE 	Aligner les activités de la Régie des Bâtiments et de Fedimmo en matière de Responsabilité Sociétale. Pour rappel, la Régie implémente les directives comme définies dans le plan Fédéral du développement durable. Plusieurs réunions ont été organisées à l'initiative de Befimmo. Ce dialogue a permis de faire le point sur les actions entreprises et/ou à entreprendre par la Régie des Bâtiments pour gérer son portefeuille immobilier et en particulier la situation des immeubles Fedimmo.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre le dialogue régulier avec la Régie des Bâtiments, échanger l'information et obtenir le programme des interventions projetées par la Régie pour améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles.
	Organiser des réunions avec les locataires existants et les nouveaux locataires pour développer de bonnes relations, pour dialoguer et comprendre les attentes de ceux-ci : rencontre avec l'équipe commerciale, le Property Manager et la Cellule Technique Environnement. Befimmo souhaite également organiser des « afterworks » au sein de son portefeuille, pour rassembler l'ensemble des locataires d'un même immeuble dans une atmosphère agréable. L'objectif de ce genre d'événements est de favoriser les relations et l'échange intra-locataires. L'organisation d'un premier « afterwork » est prévue début 2017 dans l'immeuble Goernaere.	Taux d'occupation du portefeuille : 94,8% Conclusion de nouveaux baux (30 transactions) et de renouvellements (15 transactions) : > 37 200 m ²		> OBJECTIF CONTINU Améliorer la réputation et la perception des locataires sur le positionnement Befimmo. Fidéliser les locataires existants et attirer de nouveaux locataires.
OUTIL DE COMMUNICATION	Befimmo entend améliorer le dialogue avec ses locataires en mettant à leur disposition une plateforme de communication, de type extranet, pour y publier les documents provenant du Property Management, des documents environnementaux, le Building User Guide, la convention de collaboration environnementale, etc. mais également pour échanger des informations privatives.	n.a.		> OBJECTIF 2017 Cette plateforme, en cours de réalisation, sera mise à disposition des locataires à la fin du premier semestre de 2017.




DIALOGUE

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
SENSIBILISATION	Le Building User Guide 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 Building User Guide est rédigé et distribué pour 12 immeubles. Une liste de bâtiments prioritaires a été établie pour réaliser les autres BUG et les distribuer aux locataires. L'ensemble des Building User Guides doit être complété pour y intégrer les prescriptions de stockage des produits et substances dangereuses.	# de BUG rédigés et distribués : 12	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017-2019 L'objectif est de finaliser et distribuer les Building User Guides pour l'ensemble des immeubles Befimmo gérés par le Property Management. Il s'agit au total de 49 immeubles. 18 Building User Guide seront rédigés et distribués en 2017, 19 en 2018 et le solde en 2019.
	Sensibiliser les locataires à utiliser l'énergie verte (soit produite à partir de sources d'énergies renouvelables). Ces dernières années, Befimmo a pu identifier de nombreux locataires importants ayant un contrat d'énergie verte pour leur consommation d'électricité privative.	Électricité verte du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) : 94%	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017 Poursuivre la ré-évaluation des contrats de fourniture d'énergie des locataires.
	Befimmo propose à ses locataires une convention de collaboration environnementale liée à chaque bail. Après visites des espaces privatifs, la Cellule Technique Environnementale suggère aux occupants des mesures d'améliorations de la performance environnementale en ligne avec les standards BREEAM suivi par Befimmo. Sur base d'une analyse détaillée des consommations privatives et d'un benchmarking interne, la CTE suggère également des mesures de réduction des consommations d'énergie et de production de déchets. Elle propose également un accompagnement, un télémonitoring et un reporting détaillé des données environnementales associées à la surface prise en location.	# de locataires rencontrés dans le cadre de cette convention : 13	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017-2018 Rencontrer, dialoguer et sensibiliser de nombreux locataires au travers de la convention de collaboration environnementale. L'objectif est de mesurer l'impact positif de la démarche au travers de la mise en carte des économies et améliorations induites par la collaboration étroite avec les locataires. Befimmo continuera à approcher un certain nombre de locataires existants en priorité en fonction de leur niveau de consommation électrique privative qu'elle proposera d'essayer de réduire. Parallèlement elle soumettra sa collaboration et ses services systématiquement à chaque nouveau locataire.
	Sensibiliser et vérifier la conformité du permis d'environnement des activités des locataires via le Property Manager. Le cas échéant, avertir directement le locataire du non respect des conditions d'exploitation du permis d'environnement et l'inviter à régulariser la situation dans les meilleurs délais.	% de permis du portefeuille Befimmo audités : 65%		> OBJECTIF 2017 Poursuivre et achever la mise en conformité des permis audités. Auditer le solde des permis d'environnement dont Befimmo est le titulaire.
HELPSITE	Le Helpsite est un outil performant 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. Cette application online et collaborative a été mise à disposition de l'ensemble des locataires du portefeuille de Befimmo au premier semestre de 2016. Le Helpsite permet d'optimiser la gestion du Property Management et de proposer aux locataires un bon suivi des demandes qu'ils introduisent.	# de demandes introduites : 2 794 # de demandes résolues : 2 515, soit 90% [févr. à déc. 2016]		> OBJECTIF CONTINU Cette application fournit un accès externe sécurisé 24/24 7/7 aux locataires (et fournisseurs).

SANTÉ & SÉCURITÉ

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Qualité de l'air intérieur, sécurité des immeubles, matériaux fiables et réglementaires.







ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) s'assurer de la sécurité de ses locataires dans les immeubles, avec une attention particulière portée sur les chantiers dans les immeubles occupés, (ii) s'assurer de la bonne qualité de l'air dans les immeubles de son portefeuille, (iii) utiliser des matériaux de bonne qualité et durables.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
CHANTIER	Suivi du respect de la sécurité sur les chantiers. Au niveau sécurité, des mesures spécifiques - respectant la réglementation en vigueur - sont intégrées dans les cahiers des charges. Un suivi du respect de ces mesures est réalisé en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs de sécurité externes, des audits de chantiers, des assesseurs BREEAM, etc.).	# d'accidents majeurs sur chantier : 0		> OBJECTIF CONTINU Limiter au maximum le nombre d'accidents dans le portefeuille. Cette démarche de suivi du respect de sécurité est poursuivie.
AUTRES	Un Property Manager assure, à mi-temps, le rôle de Risk Coordinator. Il est, entre autres, responsable du suivi récurrent de la qualité et des risques liés à la gestion opérationnelle, technique, administrative des immeubles ainsi que des projets de rénovation et d'amélioration qui y sont éventuellement réalisés.	# d'incidents déclarés impliquant des locataires : 1		> OBJECTIF CONTINU Mise à disposition de bâtiments sains, offrant une sécurité irréprochable. Limiter au maximum le nombre de plaintes relatives à la sécurité.
	Le Property Management veille à la bonne mise en place de tous les contrôles légaux et de la levée des observations et/ou infractions éventuelles qui découlent des rapports réalisés par les inspecteurs.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est poursuivie.

GOUVERNANCE

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Programme d'actions concrètes, réaliste, simple, cohérent, compréhensible et élaboré en collaboration avec toutes les parties prenantes. Vision claire, objectifs long terme, ambition et courage, exemplarité et pionnier. Communication récurrente, ciblée et pertinente, sous l'impulsion de la Direction, utilisant des benchmarks. Mise en place d'une gouvernance intégrée à la stratégie globale, transparence.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) entretenir un dialogue continu avec ses parties prenantes et approfondir le dialogue avec les investisseurs et actionnaires, (ii) suivre les bonnes pratiques, analyser la pertinence de celles-ci et prendre les actions nécessaires, (iii) développer continuellement un plan d'actions concrètes, réalistes, mesurables et répondant aux attentes des parties prenantes, (iv) communiquer en toute transparence et adapter cette communication envers les différentes parties prenantes (manière, moyens, fréquence, etc.).

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
COMMUNICATION TRANS-PARENTE	Répondre aux questionnaires CDP, GRESB, Vigeo, etc. publiés par les investisseurs institutionnels. Befimmo a pour objectif de répondre à ces questionnaires, pour notamment analyser les résultats, identifier les forces et les points d'amélioration et mettre en place éventuellement les actions concrètes nécessaires.	Résultats reporting 2015 : - GRESB : 82% - Green Star - CDP : Leadership A-		> OBJECTIF CONTINU Au cours des prochaines années, Befimmo continuera à répondre aux questionnaires (GRESB, CDP, VIGEO, etc.) publiés par les investisseurs et de garantir un niveau de reporting au moins équivalent au niveau actuel. L'objectif d'amélioration continue porte tant sur le niveau de reporting que sur les résultats présentés.
	Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI-G4 et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS pour l'ensemble de son Rapport.	Reconnaisances : - « EPRA Gold Award Financial Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2015 - « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Responsabilité Sociétale 2015 Standards de reporting : - EPRA BPR (2 ^e version - septembre 2014) - GRI-G4 : « Conformité » - Critères Essentiels)		> OBJECTIF 2017 En 2017, Befimmo souhaite aller encore plus loin au niveau de sa politique et de son reporting Responsabilité Sociétale, et ainsi passer du GRI-G4 aux GRI Standards ce qui implique une mise à jour de sa matrice de matérialité et une revue approfondie de sa politique Responsabilité Sociétale.
	Quelques mois après la signature de la COP21, relatif à l'accord de Paris sur la limitation du réchauffement climatique, Befimmo a également adhéré au Global Compact et soutient ainsi les Nations Unies concernant le respect des droits de l'Homme, des normes internationales du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption. Parallèlement, Befimmo a aligné son Plan d'Actions sur 6 des 17 objectifs de Développement Durable (ODD) publiés par les Nations Unies « dans un but de transformer notre monde ».	Objectifs de Développement Durable : - Accès à l'eau salubre et à l'assainissement - Recours aux énergies renouvelables - Accès à des emplois décents - Villes et communautés durables - Consommation et production responsables - Lutte contre le changement climatique		> OBJECTIF 2017 Befimmo souhaite aller plus loin au niveau son reporting environnemental et étudier ainsi la possibilité de suivre une démarche reconnue lui permettant de se fixer des objectifs plus long terme, notamment jusqu'à 2030, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.
12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES	Approfondir le dialogue avec les parties prenantes, réfléchir à une communication plus adaptée pour chacune d'elle et élargir le champ de parties prenantes rencontrées. Befimmo a réalisé une étude de matérialité et a initié un processus de dialogue continu avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes.	Revue annuelle du Plan d'Actions Revue de la politique Responsabilité Sociétale : nouvelle version de mars 2016		> OBJECTIF CONTINU L'objectif est de poursuivre son processus de dialogue régulier avec les parties prenantes rencontrées en cherchant à atteindre le meilleur équilibre possible entre les attentes de ses parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée. En 2017, Befimmo souhaite aller encore plus loin au niveau de sa politique et de son reporting Responsabilité Sociétale, et ainsi passer du GRI-G4 aux GRI Standards ce qui implique une mise à jour de sa matrice de matérialité et une revue approfondie de sa politique Responsabilité Sociétale.
	Amélioration continue à travers un dialogue régulier et une dynamisation des outils de communication, tels que le site internet destinés aux investisseurs et aux locataires, l'intranet dédié à l'équipe, les présentations, les rapports, l'extranet pour les locataires et le Helpsite pour les locataires et les fournisseurs, etc.			
AUDIT	Auditer l'information extra-financière tous les ans. Les données extra-financières 2016, publiées dans le Rapport Financier Annuel 2016, ont été auditées (assurance limitée) par un consultant externe. Les données extra-financières 2016 en ligne avec le GRI-G4 ont également fait l'objet d'un contrôle par le GRI à travers le Content Index Service.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Poursuivre cette démarche.
ANALYSE	Benchmark CSR (références nationales et internationales). Cet objectif a été réalisé à travers des études, des rapports publiés par GRESB, CDP, des discussions avec The Shift, le secteur, etc.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est reconduite annuellement.






ENJEUX formulés par les parties prenantes : Aller au-delà de son activité propre, dialoguer avec les parties prenantes.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) dialoguer avec ses fournisseurs et sous-traitants pour une meilleure prise en compte du développement durable dans ses achats « core » et « corporate », (ii) analyser sa chaîne de valeur afin d'améliorer sa performance durable, (iii) améliorer ses conditions d'achats en y intégrant des aspects durables.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
ANALYSE	<p>Befimmo est consciente qu'une partie importante de son impact environnemental, mais également sociétal, se situe en amont dans sa chaîne de valeur, au niveau de ses fournisseurs. Sa responsabilité va donc au-delà de son activité propre et elle se doit de sensibiliser et d'inspirer au maximum l'ensemble de ses parties prenantes afin d'atteindre ses objectifs qualitatifs et quantitatifs.</p> <p>Pour répondre à cet objectif, Befimmo a réalisé en 2016 une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers ».</p>	n.a.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>> OBJECTIF 2017</p> <p>En 2017, Befimmo souhaite définir des critères opérationnels d'achats durables de matériaux/fournisseurs pour les sous-catégories de la famille « Chantiers » classées comme « Leverage » dans la matrice de Kraljic.</p> <p>Cet objectif doit être atteint de manière progressive sur une période de 3 à 5 ans selon une démarche participative avec toutes les parties prenantes à savoir : les équipes internes de Befimmo, les architectes et bureaux d'études et les entrepreneurs/fournisseurs.</p>
OUTIL DE COMMUNICATION	<p>Développement et mise à disposition des fournisseurs d'un Building Supplier Guide (BSG) pour chaque immeuble du portefeuille pour lesquels le Property Manager est amené à organiser des travaux ou des interventions. Le BSG est un guide, à destination des fournisseurs, décrivant le fonctionnement des installations techniques, des accès, des horaires, des normes de sécurité, des coordonnées des personnes responsables, de la gestion des déchets, du respect de propreté exigé, etc. dans les immeubles.</p>	# de BSG développés : 6 immeubles	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>> OBJECTIF</p> <p>Poursuivre l'implémentation de ce BSG pour l'ensemble des immeubles de Befimmo gérés par le Property Manager et veiller à sa distribution auprès des prestataires/fournisseurs.</p>




ENJEUX formulés par les parties prenantes : Culture d'entreprise, valeurs, code d'éthique.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) mettre en place des procédures et prendre les mesures visant à garantir l'éthique à tous les niveaux de Befimmo, (ii) prévenir les risques de corruption, de comportement anti-concurrentiel, de conflits d'intérêts, etc.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
COMPLIANCE	<p>Sensibiliser l'équipe au niveau du respect des valeurs éthiques dans les relations qu'elle entretient avec ses locataires, ses partenaires ainsi que ses actionnaires. Befimmo suit des règles internes afin de limiter les risques associés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.</p> <p>Le dealing code, qui vise à prévenir les risques de délit d'initiés et d'abus de marché, est publié sur le site intranet de la Société à destination de l'ensemble de l'équipe. Cette publication a été suivie par une session d'information, organisée par le General Counsel, pour sensibiliser l'équipe au contenu du document. Ce code est approuvé et signé par chaque collaborateur de l'équipe. Par ailleurs, chaque nouveau collaborateur reçoit et signe pour acceptation le dealing code lorsqu'il entre en fonction au sein de Befimmo, à l'occasion d'une formation individuelle organisée par le General Counsel.</p>	Respect de l'équipe des attentes vis-à-vis de la conduite et de l'éthique : Infractions identifiées : 0		<p>> OBJECTIFS CONTINUS</p> <p>Le dealing code et le code d'éthique, publiés sur le site internet de la Société, sont réexaminés sur une base continue en vue de déterminer l'opportunité de les mettre à jour.</p> <p>Nombre d'infraction : L'objectif est de prévenir et limiter au maximum le nombre d'infraction et d'être irréprochable au niveau éthique interne.</p>
CONFLITS D'INTÉRÊTS	<p>En matière de prévention de conflits d'intérêts et des abus de marché, Befimmo est régie, d'une part, par les dispositions légales qui lui sont applicables conformément à son statut de société cotée et de Société Immobilière Réglementée (SIR) et, d'autre part, par les règles supplémentaires qu'elle a prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise. Befimmo va donc au-delà de la législation, lorsqu'elle le juge pertinent.</p>	n.a.		<p>> OBJECTIF CONTINU</p> <p>Poursuivre cette démarche.</p>
SENSIBILISATION	<p>Befimmo est consciente que l'amélioration de la qualité et la performance environnementale et énergétique de ses immeubles passe également par le dialogue continu avec les équipes de maintenance chargées sur le terrain de l'entretien et la conduite des installations techniques de ses immeubles.</p>	n.a.		<p>> OBJECTIF CONTINU</p> <p>Former et sensibiliser l'ensemble des sociétés de maintenance à la RSE. Ajouter un addendum « Développement durable et performances énergétiques » aux contrats existants et développer des contrats de performances environnementales pour les nouveaux contrats.</p>

ENJEUX formulés par les parties prenantes : Aller au-delà, anticiper, proactivité et dialogue avec les autorités.

ENGAGEMENTS : Befimmo s'engage à (i) garantir le respect des normes en vigueur, (ii) anticiper et être proactive dans le dialogue avec les autorités publiques belges et européennes, les fédérations sectorielles, notamment sur les futures réglementations.

PRIORITÉS	ACTIONS CONCRÈTES 2016	INDICATEURS DE PERFORMANCE	ÉTAT D'AVANCEMENT	> OBJECTIFS
PERMIS D'ENVIRONNEMENT	Depuis 2013, Befimmo a entamé de sa propre initiative des audits de conformité du respect des prescriptions liées aux permis d'environnement dont elle est titulaire et qui sont en exploitation. L'objectif de cette démarche est de s'assurer du bon respect de ses obligations mais également d'anticiper les actions à prendre face aux nouvelles prescriptions (applicables dans les permis les plus récents) dans le cadre du renouvellement et/ou de la prolongation de certains permis venant à échéance.	% de permis d'environnement audités du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) : 65%	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> OBJECTIF 2017-2018 Poursuivre et achever la mise en conformité des permis audités. Auditer le solde des permis d'environnement dont Befimmo est le titulaire.
PEB	Befimmo dispose de l'ensemble des certificats de performance énergétique « Bureaux et services » de ses bâtiments situés à Bruxelles. Les certificats « Bâtiment public » obligatoires dans le cadre d'une occupation de certains bâtiments à Bruxelles abritant des administrations sont demandés par ces dernières et majoritairement affichés dans les immeubles concernés. En Flandre, les certificats « Bâtiment public » sont majoritairement disponibles et affichés tandis que la Wallonie l'obligation d'affichage est prévue dès 2019. L'immeuble Axento situé au Luxembourg dispose également d'un certificat.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU En cas de travaux importants, Befimmo veille à la mise à jour des certificats, comme ce fut le cas précédemment suite aux travaux de rénovation dans divers immeubles. En 2017, Befimmo évaluera également sur base de l'ensemble des mesures d'améliorations de la performance énergétique misent en œuvre depuis 2011 (date de délivrance des certificats) dans le portefeuille en exploitation à Bruxelles, la pertinence d'une mise à jour de des certificats de performance énergétiques de certains immeubles stratégiques.
LEGAL	Mise à jour du registre législatif ainsi qu'un outil « check-list » . Courant 2016, Befimmo a intégré au sein de son équipe juridique une collaboratrice qui est (en partie) en charge de la mise à jour du registre/veille réglementaire.	# Infractions de non-respect des législations et réglementations : 0 Montant des indemnités payées suite à des infractions : 0 €		> OBJECTIF CONTINU Anticiper les mesures réglementaires futures et limiter au maximum le nombre d'infraction.
AUTRES	Participer à des groupes de travail et quand nécessaire se fédérer avec d'autres entreprises du même secteur pour discuter, défendre un projet, etc. La démarche a été mise en place.	n.a.		> OBJECTIF CONTINU Cette démarche est poursuivie.

ANNEXE IV : TABLEAUX DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

CONSOMMATIONS DIRECTES D'ÉNERGIE (GAZ, MAZOUT) (GWH, MWH ET KWH/M²)

G4-EN3

G4-EN4

G4-EN5

Fuels-Abs

		2008	2014	2015	2016	2016			
BEFIMMO	Unités					1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille	m ²	480 696	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481	
<i>Périmètre de reporting</i>	%	77%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Absolute mesures [Abs]	total brut	GWh	39,3	35,8	38,9	37,8	7,2	4,3	26,3
	dont mazout	MWh	7 656,8	184,8	2,5	0	0	0	
	dont gaz Befimmo "corporate"	MWh	539,6	79,0	98,1	181,5	n.a.	181,5	n.a.
	normalisée degré/jour	GWh	39,3	43,3	40,7	√ 35,9	6,8	4,1	24,9
<i>Périmètre de reporting</i>	%	69%	83%	76%	86%	73%	72%	91%	
Intensity mesures [Int]	normalisée degré/jour/m ²	kWh/m ²	101,9	78,2	75,3	68,4	69,3	77,6	67,0
	évolution depuis 2008 - normalisée degré/jour/m ²	%	n.a.	-23%	-26%	-33%	n.a.	n.a.	n.a.
<i>Périmètre de reporting</i>	%	58%	86%	82%					
Like-for-Like [LfL]	total brut - normalisée degré/jour	GWh	2008 27,7	2014 35,6	2015 √ 35,4				
			2016 20,1	2016 30,7	2016 √ 31,6				
	total brut - évolution	%	-27%	-14%	-11%				
	total mazout - évolution	%	-100%	-100%	-100%				

		2008	2014	2015	2016	2016			
FEDIMMO	Unités					1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille	m ²	362 105	379 318	368 116	325 659	91 949	70 367	163 343	
<i>Périmètre de reporting</i>	%	57%	96%	88%	97%	96%	91%	100%	
Absolute mesures [Abs]	total brut	GWh	29,8	28,2	32,9	28,8	8,0	15,5	
	dont mazout	MWh	0	0	671,4	678,3	0	0	
	normalisée degré/jour	GWh	29,8	34,2	34,4	√ 27,4	7,6	5,0	14,7
<i>Périmètre de reporting</i>	%	57%	84%	85%	91%	74%	91%	100%	
Intensity mesures [Int]	normalisée degré/jour/m ²	kWh/m ²	143,8	103,8	107,0	86,8	87,3	78,0	90,1
	évolution depuis 2008 - normalisée degré/jour/m ²	%	n.a.	-28%	-26%	-40%	n.a.	n.a.	n.a.
<i>Périmètre de reporting</i>	%	56%	70%	82%					
Like-for-Like [LfL]	total brut - normalisée degré/jour	GWh	2008 29,5	2014 28,3	2015 √ 29,8				
			2016 19,6	2016 24,8	2016 √ 26,2				
	total brut - évolution	%	-34%	-12%	-12%				
	total mazout - évolution	%	n.a.	n.a.	-8%				

CONSOMMATIONS INDIRECTES D'ÉNERGIE HORS RÉSEAU DE CHALEUR (GWH, MWH ET KWH/M²)

		Elec-Abs		Elec-LfL		G4-EN3		G4-EN4		G4-EN5		G4-EN6		G4-EN7		DH&C-Abs		DH&C-LfL	
		2008		2014		2015		2016		2016		2016		2016		2016		2016	
BEFIMMO		Unités		1 - 5 000 m ²		5 001 - 10 000 m ²		> 10 000 m ²											
Surface totale portefeuille		m ²	480 696	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481										
Périmètre de reporting		%	77%	100%	93%	100%	100%	100%	100%										
total		GWh	40,1	50,5	49,7	V 48,7	6,3	4,7	37,8										
dont privés		GWh	16,8	27,8	27,8	27,1	4,1	3,4	19,6										
dont communs		GWh	22,3	22,2	21,8	21,7	2,1	1,4	18,2										
Absolute mesures [Abs]																			
dont consommation électricité Befimmo "corporate" (hors autoproduction)		MWh	1 081,5	183,2	192,3	211,8	n.a.	211,8	n.a.										
dont autoproduction d'électricité Befimmo "corporate"		MWh	0	8,9	6,3	11,5	n.a.	11,5	n.a.										
dont autoproduction panneaux photovoltaïques		MWh	0	134,8	180,7	211,1	39,5	92,2	79,4										
dont autoproduction cogénération		MWh	0	0	144,3	228,4	0	228,4	0										
Périmètre de reporting		%	50%	80%	75%	86%	73%	72%	91%										
privatifs/m ²		kWh/m ²	67,3	57,6	56,2	52,5	44,3	61,8	52,6										
évolution depuis 2008 privatifs/m ²		%	n.a.	-14%	-16%	-22%	n.a.	n.a.	n.a.										
communs/m ²		kWh/m ²	64,8	45,2	46,3	42,9	23,0	23,4	48,8										
Intensity mesures [Int]																			
évolution an/an de la consommation commune/m ²		%	n.a.	-12%	3%	-7%	n.a.	n.a.	n.a.										
évolution depuis 2008 communs/m ²		%	n.a.	-30%	-29%	-34%	n.a.	n.a.	n.a.										
communs + privés/m ²		kWh/m ²	132,1	102,8	102,5	95,4	67,3	85,2	101,4										
évolution depuis 2008 privés + communs/m ²		%	n.a.	-22%	-22%	-28%	n.a.	n.a.	n.a.										
Périmètre de reporting		%	49%	82%	79%														
Like-for-Like [LfL]																			
total (y compris autoproduction)		GWh	2008 30,2	2014 43,5	2015 V 45,3														
évolution		%	2016 22,4	2016 41,2	2016 V 43,3														
		%	-29%	-7%	-5%														

FEDIMMO		Unités		1 - 5 000 m ²		5 001 - 10 000 m ²		> 10 000 m ²											
Surface totale portefeuille		m ²	362 105	379 318	368 116	325 659	91 949	70 367	163 343										
Périmètre de reporting		%	60%	99%	88%	99%	98%	100%	100%										
total		GWh	10,5	17,3	15,9	V 17,1	2,7	2,4	12,0										
dont privés		GWh	6,3	8,8	8,9	9,8	1,6	1,4	6,8										
dont communs		GWh	4,2	8,5	7,0	7,3	1,1	1,0	5,2										
dont autoproduction panneaux photovoltaïques		MWh	0	25,5	140,2	160,6	0	24,1	136,5										
dont autoproduction cogénération		MWh	0	1 288,6	912,8	600,2	0	0	600,2										
Périmètre de reporting		%	60%	87%	85%	91%	76%	89%	100%										
privatifs/m ²		kWh/m ²	29,0	26,0	28,0	32,7	21,3	22,8	41,4										
évolution depuis 2008 privatifs/m ²		%	n.a.	-10%	-4%	13%	n.a.	n.a.	n.a.										
communs/m ²		kWh/m ²	19,4	21,3	22,1	24,4	14,2	15,6	32,1										
Intensity mesures [Int]																			
évolution an/an de la consommation commune/m ²		%	n.a.	-19%	3%	11%	n.a.	n.a.	n.a.										
évolution depuis 2008 communs/m ²		%	n.a.	10%	14%	26%	n.a.	n.a.	n.a.										
communs + privés/m ²		kWh/m ²	48,4	47,4	50,1	57,1	35,5	38,4	73,5										
évolution depuis 2008 privés + communs/m ²		%	n.a.	-2%	3%	18%	n.a.	n.a.	n.a.										
Périmètre de reporting		%	58%	70%	83%														
Like-for-Like [LfL]																			
total (y compris autoproduction)		GWh	2008 10,4	2014 14,0	2015 V 15,5														
évolution		%	2016 11,0	2016 13,1	2016 V 16,9														
		%	5%	-13%	9%														

RÉSEAU DE CHALEUR (GWH ET KWH/M²)

			2008	2014	2015	2016	2016		
BEFIMMO	Unités						1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale portefeuille		m ²	480 696	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481
Périmètre de reporting		%	n.a.	100%	100%	100%	n.a.	n.a.	100%
Absolute measures [Abs]	total brut	GWh	n.a.	1,4	V 1,3	1,0	0	0	1,0
	normalisée degré/jour	GWh	n.a.	1,7	V 1,4	V 1,0	0	0	1,0
Intensity measures [Int]	normalisée degré/jour/m ²	kWh/m ²	n.a.	136,1	111,3	78,2	n.a.	n.a.	78,2
	total réseau de chaleur	GWh	2008 n.a.	2014 1,0	2015 1,0				
Like-for-Like [LfL]			2016 n.a.	2016 1,7	2016 1,4				
	total - évolution	%	n.a.	-43%	-30%				

CONSOMMATIONS TOTALES D'ÉNERGIE Y COMPRIS RÉSEAU DE CHALEUR (GWH ET KWH/M²)

Energy-Int

G4-EN3

G4-EN4

G4-EN5

CRESS-CRE1

			2008	2014	2015	2016	2016		
BEFIMMO	Unités						1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale portefeuille		m ²	480 696	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481
Absolute measures [Abs]	total	GWh	79,4	88,1	91,0	87,6	13,5	9,1	65,0
	total - non normalisé	kWh/m ²	238,5	163,7	172,2	V 167,0	130,5	166,9	174,6
Intensity measures [Int]	total - normalisé degré/jour	kWh/m ²	238,5	177,6	175,7	163,3	127,0	162,8	171,0
	évolution depuis 2008	%	n.a.	-26%	-26%	-32%			

			2008	2014	2015	2016	2016		
FEDIMMO	Unités						1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale portefeuille		m ²	362 105	379 318	368 116	325 659	91 949	70 367	163 343
Absolute measures [Abs]	total	GWh	40,3	45,6	48,7	45,9	10,7	7,7	27,5
	total - non normalisé	kWh/m ²	196,0	131,6	154,4	V 149,7	126,0	126,7	168,4
Intensity measures [Int]	total - normalisé degré/jour	kWh/m ²	196,0	149,3	159,4	145,1	121,3	122,4	163,6
	évolution depuis 2008	%	n.a.	-24%	-19%	-26%			

CONSOMMATIONS D'EAU (M³ ET L/M²)

Water-Abs

Water-Int

Water-Lfl

G4-EN8

G4-EN10

CRESS-CRE2

		2008		2014		2015		2016		2016		
BEFIMMO	Unités									1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale portefeuille	m ²	480 696		533 650		571 720		564 883		86 104	68 298	410 481
Périmètre de reporting	%	75%		98%		92%		98%		100%	100%	97%
total	m³	104 789		172 539		159 558		V 154 217		41 715	15 399	97 103
Absolute mesures [Abs]	dont eau de pluie collectée et stockée	m ³ n.a.		362,0		802,8		1 366,3		538,0	0	828,3
	dont eau provenant de la nappe phréatique	m ³ n.a.		160,0		913,4		1 082,4		0	491,7	590,6
	total recyclée et réutilisée	m³ 0		522,0		1 716,2		2 448,7		538,0	491,7	1 419,0
Périmètre de reporting	%	74%		82%		76%		83%		73%	72%	88%
Intensity measures [Int]	intensité	l/m ² 284		319		290		V 266		223	286	270
	évolution depuis 2008	% n.a.		12%		2%		-7%				
Périmètre de reporting	%	66%		83%		80%						
Like-for-Like [Lfl]	total	m ³	2008 92 921	2014 138 942	2015 126 956							
	évolution	%	2016 82 612	2016 121 686	2016 123 117							
			-11%	-12%	-3%							

		2008		2014		2015		2016		2016		
FEDIMMO	Unités									1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale portefeuille	m ²	362 105		379 318		368 116		325 659		91 949	70 367	163 343
Périmètre de reporting	%	0%		74%		94%		100%		100%	100%	100%
total	m³	n.a.		52 163		72 741		V 83 343		13 475	15 771	54 097
Absolute mesures [Abs]	dont eau de pluie collectée et stockée	m ³ n.a.		181,0		6 520,1		11 079,0		0	233,1	10 845,9
	dont eau provenant de la nappe phréatique	m ³ n.a.		0		0		0		0	0	0
	total recyclée et réutilisée	m³ 0		181,0		6 520,1		11 079,0		0	233,1	10 845,9
Périmètre de reporting	%	0%		63%		80%		95%		81%	100%	100%
Intensity measures [Int]	intensité	l/m ² n.a.		208		231		V 267		167	224	331
	évolution depuis 2010	% n.a.		-12%		11%		16%				
Périmètre de reporting	%	0%		62%		80%						
Like-for-Like [Lfl]	total	m ³	2008 n.a.	2014 49 230	2015 67 624							
	évolution	%	2016 n.a.	2016 61 539	2016 79 707							
			n.a.	25%	18%							

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) LIÉES À L'ÉNERGIE (EN TONNES CO₂e ET KG CO₂e/M²)

		CRESS-CRE3	GHG-Dir-Abs	GHG-Dir-LfL	GHG-Int	GHG-Indir-Abs	GHG-Indir-LfL	G4-EN15	G4-EN16	G4-EN17	G4-EN18	G4-EN19			
				2008	2014	2015	2016				2016				
BEFIMMO	Unités							1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²					
Surface totale portefeuille	m ²			480 696	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481					
	total	tonnes CO₂e		13 114	7 377	7 937	7 685	1 709	824	5 152					
	dont émissions de gaz du portefeuille	tonnes CO ₂ e		6 485	6 696	7 309	7 111	1 355	818	4 938					
Absolute mesures [Abs]	dont émissions de gaz de Befimmo "corporate"	tonnes CO ₂ e		101	15	18	34	0	34	0					
	dont émissions de mazout	tonnes CO ₂ e		1 695	41	1	0	0	0	0					
	sous-total émissions liées à l'énergie directe	tonnes CO ₂ e		8 180	6 736	7 310	7 111	1 355	818	4 938					
<i>Périmètre de reporting</i>		%		58%	86%	82%									
Like-for-Like [LfL]	total émissions liées à l'énergie directe - normalisée degré/jour	tonnes CO ₂ e		2008 5 672	2014 5 534	2015 6 355	2016 6 258								
	évolution	%		-30%	10%	-2%									
	dont émissions de réseaux de chaleur du portefeuille	tonnes CO ₂ e		0	59	56	43	0	0	43					
Absolute mesures [Abs]	dont émissions d'électricité du portefeuille	tonnes CO ₂ e		4 934	581	572	531	355	6	170					
	dont émissions d'électricité de Befimmo "corporate"	tonnes CO ₂ e		0	0	0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.					
	sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	tonnes CO ₂ e		4 934	581	572	531	355	6	170					
<i>Périmètre de reporting</i>		%		49%	82%	79%									
Like-for-Like [LfL]	total émissions liées à l'énergie indirecte - normalisée degré/jour	tonnes CO ₂ e		2008 4 424	2014 524	2015 484	2016 416								
	évolution	%		-96%	-6%	-14%									
<i>Périmètre de reporting</i>		%		42%	80%	75%	86%	73%	72%	91%					
	total émissions liées à l'énergie directe et indirecte et réseau de chaleur/m ²	kg CO ₂ e/m ²		42	13	14	15	19	15	14					
	total émissions liées à l'énergie directe/m ²	kg CO ₂ e/m ²		21	12	14	14	14	15	13					
	total émissions liées à l'énergie indirecte et réseau de chaleur/m ²	kg CO ₂ e/m ²		22	1	1	1	5	0	1					
	évolution an/an	%		n.a.	-37%	10%	2%								
	évolution depuis 2008	%		n.a.	-69%	-66%	-65%								

FEDIMMO		Unités				1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille		m ²	362 105	379 318	368 116	325 659	91 949	70 367	163 343
total		tonnes CO₂e	8 773	5 561	6 203	V 5 440	1 536	992	2 912
Absolute measures [Abs]	dont émissions de gaz du portefeuille	tonnes CO ₂ e	6 117	5 306	6 055	5 290	1 386	992	2 912
	dont émissions de mazout	tonnes CO ₂ e	0	0	149	150	150	0	0
	sous-total émissions liées à l'énergie directe	tonnes CO ₂ e	6 117	5 306	6 203	5 440	1 536	992	2 912
<i>Périmètre de reporting</i>		%	56%	70%	82%				
Like-for-Like [LfL]	total émissions liées à l'énergie directe - normalisée degré/jour	tonnes CO ₂ e	²⁰⁰⁸ 6 044 ²⁰¹⁶ 3 874	²⁰¹⁴ 4 393 ²⁰¹⁶ 4 900	²⁰¹⁵ V 5 349 ²⁰¹⁶ V 5 181				
	évolution	%	-36%	12%	-3%				
Absolute measures [Abs]	dont émissions d'électricité du portefeuille	tonnes CO ₂ e	0	0	0	V 0	0	0	0
	sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	tonnes CO ₂ e	2 656	256	0	0	0	0	0
	<i>Périmètre de reporting</i>	%	58%	70%	83%				
Like-for-Like [LfL]	total émissions liées à l'énergie indirecte - normalisée degré/jour	tonnes CO ₂ e	²⁰⁰⁸ 2 630 ²⁰¹⁶ n.a.	²⁰¹⁴ 0 ²⁰¹⁶ 0	²⁰¹⁵ V 0 ²⁰¹⁶ V 0				
	évolution	%	-100%	n.a.	n.a.				
<i>Périmètre de reporting</i>		%	54%	84%	82%	87%	68%	80%	100%
total émissions liées à l'énergie directe et indirecte/m ²		kg CO ₂ e/m ²	43	16	20	V 18	19	16	18
total émissions liées à l'énergie directe/m ²		kg CO ₂ e/m ²	29	16	19	18	19	15	18
total émissions liées à l'énergie indirecte et réseau de chaleur/m ²		kg CO ₂ e/m ²	12	0	0	0	0	0	0
évolution an/an		%	n.a.	-30%	21%	-9%			
évolution depuis 2008		%	n.a.	-62%	-54%	-58%			

TOTAL DES DÉCHETS PAR TYPE (TONNES)

Waste-Abs

Waste-LfL

G4-EN23

		2008	2014	2015	2016	2016			
BEFIMMO		Unités				1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille	m ²	480 696	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481	
total	tonnes	n.a.	2 658	4 070	1 460	252	343	864	
<i>Périmètre de reporting</i>	%	<i>n.a.</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Absolute measures [Abs]	total lié aux travaux	tonnes	n.a.	663,7	2 078,4	89,5	1,0	45,7	42,8
	dont non dangereux	tonnes	n.a.	658,1	2 078,0	89,3	1,0	45,7	42,6
	dont dangereux	tonnes	n.a.	5,6	0,4	0,3	0	0,3	
<i>Périmètre de reporting</i>	%	<i>n.a.</i>	83%	70%	58%	18%	66%	66%	
Absolute measures [Abs]	total lié aux immeubles en exploitation	tonnes	n.a.	1 994	1 992	1 370	251	297	821
	dont non dangereux	tonnes	n.a.	1 994	1 990	1 368	251	296	820
	dont dangereux	tonnes	n.a.	0	2,0	2,0	0	0,9	1,1
<i>Périmètre de reporting</i>	%	<i>n.a.</i>	62%	58%					
Like-for-Like [LfL]	total	tonnes	<small>2008</small> n.a.	<small>2014</small> 1 788	<small>2015</small> 1 690				
	évolution	%	<small>2016</small> n.a.	<small>2016</small> -18%	<small>2016</small> -14%				
FEDIMMO									
		Unités				1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille	m ²	362 105	379 318	368 116	325 659	91 949	70 367	163 343	
total	tonnes	n.a.	1 150	4 579	272	85	123	65	
<i>Périmètre de reporting</i>	%	<i>n.a.</i>	100%	100%	0%	0%	0%	0%	
Absolute measures [Abs]	total lié aux travaux	tonnes	n.a.	755,3	3 868,2	0	0	0	
	dont non dangereux	tonnes	n.a.	729,1	3 481,0	0	0	0	
	dont dangereux	tonnes	n.a.	26,2	387,2	0	0	0	
<i>Périmètre de reporting</i>	%	<i>n.a.</i>	31%	52%	52%	72%	76%	30%	
Absolute measures [Abs]	total lié aux immeubles en exploitation	tonnes	n.a.	395	711	272	85	123	65
	dont non dangereux	tonnes	n.a.	395	711	272	85	123	65
	dont dangereux	tonnes	n.a.	0	0	0,1	0,1	0	0
<i>Périmètre de reporting</i>	%	<i>n.a.</i>	20%	21%					
Like-for-Like [LfL]	total	tonnes	<small>2008</small> n.a.	<small>2014</small> 1 097	<small>2015</small> 167				
	évolution	%	<small>2016</small> n.a.	<small>2016</small> -86%	<small>2016</small> -20%				

