



Befimmo

# KEEPING OUR COMMITMENTS IN MIND

Rapport Financier Annuel 2012



# SOMMAIRE

Profil	3
Facteurs de risque	4
Rapport de gestion	13
Lettre aux actionnaires	14
Chiffres clés	16
Historique de notre entreprise befimmo	17
Identité et stratégie de Befimmo	18
Portefeuille en détails	22
Événements marquants de l'exercice	26
Marché immobilier bruxellois	38
Conclusions de l'expert immobilier	42
Structure financière	44
Résultats financiers	47
Affectation du résultat	50
EPRA <i>Best Practices</i>	52
Événements survenus après la clôture	64
Perspectives et politique de dividende	65
Action Befimmo	70
Structure de l'actionariat	74
Agenda de l'actionnaire	75
Rapport Responsabilité Sociétale	76
Déclaration de gouvernance d'entreprise	97
États financiers	129
Renseignements généraux	185
Annexes	193

Rapport Financier Annuel sur les comptes sociaux au 31 décembre 2012 et sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012 présenté à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 30 avril 2013 et arrêté par le Conseil d'administration le 5 mars 2013.

Ce Rapport Financier Annuel est établi en conformité avec l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

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.

# PROFIL

## CREATING VALUE

## IN REAL ESTATE

**Befimmo est une Société d'Investissement à Capital Fixe, Sicafi publique de droit belge en Immobilier. Elle est soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment à la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi. Befimmo est cotée sur NYSE Euronext Brussels et est reprise dans l'indice BEL 20 depuis mars 2009.**

Sa capitalisation boursière est actuellement de l'ordre de 1 milliard €. Befimmo offre à ses actionnaires un dividende stable à un niveau de rendement en adéquation avec son profil de risque.

Befimmo a un profil de spécialiste, « *pure player* » : elle est spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux de qualité situés principalement en centre-ville, en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. D'une valeur de l'ordre de 2 milliards €, son portefeuille comprend une centaine d'immeubles de bureaux pour une surface globale de plus

de 850.000 m<sup>2</sup>. Les revenus que ces immeubles génèrent sont récurrents et relativement prévisibles, ils proviennent pour les deux tiers d'institutions publiques de *rating* élevé, engagées pour une durée résiduelle moyenne supérieure à 11 ans.

Befimmo dispose aujourd'hui d'un portefeuille immobilier de haute qualité au taux d'occupation supérieur à 95%. Pour valoriser ses immeubles et les maintenir à long terme à ce niveau élevé de qualité,

Befimmo met en œuvre chaque année un programme d'investissements qui en améliore les performances qualitatives et techniques, en particulier au niveau des performances énergétiques.

Befimmo poursuit son ambition d'exercer de manière responsable, transparente et pérenne les différentes tâches qui composent son métier d'*asset manager* spécialisé et d'opérateur immobilier : investissements et désinvestissements, exploitation de ses réserves foncières, rénovation et construction, recherche de locataires et *property management*.



Poelaert, Bruxelles centre



Pavilion, Bruxelles quartier Léopold

# FACTEURS DE RISQUE

La situation économique et financière actuelle peut renforcer certains risques liés aux activités de Befimmo. Il s'agit principalement des risques d'évolution à la baisse de la juste valeur du patrimoine, d'insolvabilité des locataires, de vide locatif, d'évolution des taux d'intérêt et de liquidité. Ces risques sont détaillés ci-après.

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

Cette information reprend des risques identifiés qui pourraient affecter la Société, ainsi qu'une description d'un certain nombre de mesures prises par la Société afin de limiter l'impact potentiel de ces risques. Il convient de noter que les mesures prises ne permettent pas nécessairement d'annihiler tout l'impact potentiel du risque identifié, la partie résiduelle de l'impact devant par conséquent être supportée par la Société et, indirectement, par ses actionnaires.

# Principaux risques liés à Befimmo et à ses activités

## RISQUE LIÉ AU MARCHÉ LOCATIF

Le marché immobilier bruxellois se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Cette situation peut avoir un impact négatif sur le niveau des loyers en cas de renégociation ou de conclusion de nouveaux baux. Dans certains cas, la Société peut être amenée à accorder, à côté des révisions de loyers, des *incentives* ou des périodes de gratuits. Vu la concentration sectorielle de son portefeuille sur le marché des immeubles de bureaux et la concentration géographique sur Bruxelles, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois et est confrontée au risque relatif à l'occupation de ses immeubles. Le taux d'occupation<sup>(1)</sup>, calculé sur base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 95,87% au 31 décembre 2012 (par rapport à 94,30% au 31 décembre 2011).

## RISQUE DE DENSITÉ

Tout investissement, même en biens immobiliers, comporte un certain niveau de risques. Le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographiquement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique, 72,3% au 31 décembre 2012).

## RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES

La Société est exposée aux risques liés au départ ou à la défaillance financière de ses locataires. Elle est également exposée à l'impact des politiques décidées par les pouvoirs publics afin d'optimiser leurs besoins de surfaces de bureaux. Cette situation peut avoir un impact négatif sur le niveau des loyers en cas de renégociation ou de conclusion de nouveaux baux. Dans certains cas, la Société peut être amenée à accorder, à côté des révisions de loyers, des *incentives* ou des périodes de gratuits.

Pour atténuer ces risques, la Société gère activement la relation avec ses clients afin de réduire au maximum l'occupation des biens faisant partie de son portefeuille immobilier. Durant l'exercice, elle a pris la décision d'internaliser le *property management* des immeubles du portefeuille Befimmo afin d'avoir une maîtrise directe sur cette activité importante dans la relation quotidienne avec ses locataires.

Afin de limiter le risque de défaut, la Société effectue une analyse de la santé financière de ses plus importants nouveaux clients potentiels. De plus, conformément aux usages du marché, des garanties locatives correspondant généralement à six mois de loyer sont exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge, Région flamande, Région wallonne et Institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (66,9% au 31 décembre 2012), ne consentent pas de garanties locatives.

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation à long terme de ses revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une part relativement importante de son portefeuille immobilier soit louée en vertu de baux de longue durée ou en multilocation (ce qui permet une répartition des risques locatifs). Le taux d'occupation<sup>(1)</sup>, calculé sur base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 95,87% au 31 décembre 2012 (par rapport à 94,30% au 31 décembre 2011). La durée moyenne pondérée des baux conclus par Befimmo est de 9,32 ans au 31 décembre 2012. Cette stratégie s'est récemment poursuivie par :

- l'obtention du marché pour la mise à disposition de bureaux pour l'hébergement du Service Public Fédéral Finances à Liège pour une durée ferme de 25 ans (projet Paradis). La construction de la tour devrait s'achever fin 2014. Les recours en suspension contre le « permis unique » ont été rejetés par le Conseil d'État. Plusieurs recours en annulation sont pendants. Le projet est décrit plus longuement dans le chapitre « Événements marquants de l'exercice » à la page 33 du présent Rapport ;
- l'acquisition en février 2011 des actions de Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavillon, pour lequel la Commission européenne bénéficie d'un usufruit sur l'intégralité de ce complexe, pour une durée restante de près de 13 ans ;

(1) Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris celui des surfaces déjà louées, mais dont le bail n'a pas encore pris cours)/(loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

	Marché de bureaux bruxellois <sup>(1)</sup>	Portefeuille de bureaux Befimmo <sup>(2)</sup>	
	Vacance locative (en %)	Vacance locative (en %)	% du portefeuille <sup>(3)</sup>
Centre	5,0	2,2	15,9
Quartier Léopold	7,1	3,8	17,0
Espace Nord	7,2	1,1	24,3
Décentralisé	15,6	13,8	5,9
Périphérie	21,9	18,3	8,2
<b>Sous total Bruxelles</b>	<b>11,1</b>	<b>5,4</b>	<b>71,3</b>
Flandre		0,5	16,2
Wallonie		0	7,8
Luxembourg		2,6	3,8
<b>Total immeubles de placement</b>		<b>4,1</b>	<b>99,0</b>

- la signature, en mai 2012, d'une convention d'usufruit de 21 ans avec le Parlement européen portant sur l'immeuble Science-Montoyer.

## RISQUES DE VIDE LOCATIF

Le taux de vacance <sup>(4)</sup> ou d'inoccupation de Befimmo calculé sur base des immeubles disponibles à la location s'élève à 4,1% au 31 décembre 2012, en diminution par rapport à 5,7% en début d'exercice et nettement inférieur à celui du marché qui s'élève à plus de 10% à la même date. Ce taux de 4,1% reste néanmoins sensible à la conjoncture, surtout en zone décentralisée et en périphérie.

Sur une base annuelle, une fluctuation de 1% du taux d'inoccupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,2 million € sur le résultat d'exploitation des immeubles. Les coûts directs liés à ce vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués, correspondent à 2,8 millions € au 31 décembre 2012. Ce qui représente environ 2% du total des revenus locatifs.

## RISQUES LIÉS À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises trimestrielles indépendantes, ce qui a une incidence sur le résultat net et sur le ratio d'endettement de la Société: sur base des données au 31 décembre 2012, une variation de valeur de 1% du patrimoine

immobilier aurait un impact de l'ordre de 20 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,49% sur le ratio d'endettement <sup>(5)</sup>. Au 31 décembre 2012, une variation de 1% de la juste valeur des immeubles de placement aurait comme conséquence une diminution de 1,09 € de la valeur intrinsèque par action.

La Société est également exposée au risque de sur-évaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans les segments de marché dans lesquels peu de transactions offrent des points de comparaison aux experts, ce qui est à présent tout particulièrement le cas, pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (14,1% du portefeuille).

## RISQUE LIÉ À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE

La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant ses immeubles. Pour atténuer ce risque, les immeubles de l'ensemble du portefeuille consolidé de Befimmo sont, conformément à l'usage, couverts par différentes polices d'assurance (couvrant les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors terrain) de 1.897,2 millions € au 31 décembre 2012.

## RISQUE DE DÉGRADATION DES IMMEUBLES

La Société est exposée au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation, ainsi qu'au risque d'obsolescence lié aux exigences croissantes (législatives ou sociétales) notamment en termes de développement durable (performance énergétique, etc.). La durée de vie commerciale d'un immeuble est en décroissance car la législation européenne est de plus en plus contraignante. Fidèle à l'un des grands principes du développement durable qu'est la « réduction à la source » <sup>(6)</sup>, 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. Befimmo veille à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement et à les mettre à niveau en termes de performance durable en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de travaux. Befimmo s'attache également à faire couvrir une part importante de ses immeubles par des contrats d'entretien du type « garantie totale » <sup>(7)</sup>. Au 31 décembre 2012, 72% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».

## RISQUES LIÉS À LA RÉALISATION DES GROS TRAVAUX

La Société est exposée aux risques de retard, de dépassement budgétaire et de problèmes d'organisation lors de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille. 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.).

## RISQUES D'INFLATION ET DE DÉFLATION

La Société est exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face (charges immobilières) soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé (appliquée pour l'indexation des loyers). L'impact des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 1,3 million € sur une base annuelle, par pourcent de variation de l'indice-santé.

En ce qui concerne le risque de déflation, 85,8%<sup>(8)</sup> des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative (47,1% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 38,7% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé). Le solde des baux, soit 14,2%, ne prévoit pas de plancher.

## RISQUE LIÉ AUX COCONTRACTANTS

Outre le risque de défaillance de ses locataires, la Société est également exposée au risque de défaillance de ses autres cocontractants (entrepreneurs de travaux, etc.).

## RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FUSION, SCISSION OU ACQUISITION

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Befimmo ont été acquis dans le cadre de fusion, scission ou acquisition de sociétés.

Même si la Société a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des exercices de *due diligence* sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou acquises, il ne peut être exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion de ces opérations.

## RISQUES LIÉS AU PERSONNEL

Compte tenu du caractère relativement réduit de son équipe (composée de 48 personnes au 31 décembre 2012), la Société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clés » du personnel. La Société est également confrontée aux risques liés à l'intégration de l'activité de *property management*<sup>(9)</sup> (intégration de l'équipe, gestion du projet, etc.) en 2013.

## RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES

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 la Société dispose à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les actifs ou passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

- (1) Source des données de marché: CBRE - 31 décembre 2012 ([www.cbre.be](http://www.cbre.be)).
- (2) Hors immeubles détenus en vue de la vente.
- (3) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.
- (4) Taux de vacance = (loyer en cours (en ce compris celui des surfaces déjà louées, mais dont le bail n'a pas encore pris cours)/(loyers en cours + VLE/1))-1.
- (5) Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.
- (6) 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.
- (7) Un contrat de maintenance avec un volet en garantie totale comprend toutes les activités de maintenance préventives et correctives à exécuter pendant toute la durée du contrat et ceci à un prix plafonné ce qui protège le propriétaire contre des investissements importants imprévus.
- (8) Sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.
- (9) L'intégration de l'activité de *property management* est décrite dans le chapitre « Identité et stratégie de Befimmo » en page 18 du présent Rapport.

## Principaux risques financiers

### RISQUES LIÉS AU COÛT DE FINANCEMENT

La Société se finance à taux fixes ou fixés (IRS) et à taux variables. L'utilisation de taux variables a pour objectif de ne pas figer des charges financières à taux fixes dans un contexte de récession économique se caractérisant par une pression à la baisse sur les loyers et par des taux d'intérêt faibles.

Cette composition de financements crée une situation dans laquelle le résultat reste sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des charges financières de la Société pourrait aussi avoir une incidence sur son *rating*, qui est de niveau BBB/perspective stable à long terme et de niveau A-2 pour la dette à court terme (notation financière par Standard & Poor's).

Les risques de taux liés aux financements à taux variables sont cependant atténués par la mise en place d'une politique de couverture du risque de taux d'intérêt sur un horizon de cinq à dix ans, couvrant une proportion décroissante de la dette totale.

Sur la base de l'endettement au 31 décembre 2012, une partie de la dette égale à 550 millions € (représentant 58,4% de la dette totale) est financée à

taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 392 millions €, bénéficie de taux variables, ceux-ci étant limités (à la hausse) au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR<sup>(1)</sup>). Au 31 décembre 2012, le ratio de couverture est de 95,5%<sup>(2)</sup>.

En l'absence de couverture, sur base de la situation (supposée constante sur une période de 12 mois) de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2012 (hors impact des instruments de couverture), l'impact d'une variation des taux de marché de 0,25% serait estimé à 1,02 million € (base annuelle).

Sur la base des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 31 décembre 2012 (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 0,84 million €. A contrario, une baisse des taux de marchés de 0,25% générerait une réduction des charges financières estimée à 0,84 million €.

Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le *rating* qui lui est attribué par Standard & Poor's, qui dépend entre autres de son niveau d'endettement. Si le ratio d'endettement devait dépasser significativement et durablement un niveau supérieur à l'objectif de la Société de rester autour des 50%, une des conséquences possibles serait la mise en *credit watch* du *rating* de Befimmo et la possibilité que ce *rating* soit abaissé à BBB-. Une telle révision à la baisse du *rating* rendrait plus difficile

l'obtention de nouveaux financements, générerait un coût financier additionnel estimé à 0,88 million €, et pourrait avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.

Le coût de financement de la Société dépend également des marges exigées sur les marchés financiers. Suite à la crise financière de 2008, suivie plus récemment par la crise des dettes souveraines, ainsi qu'à la mise en place progressive d'une réglementation plus stricte du secteur bancaire (réglementation dite « Bâle III »), les marges de financement ont connu une augmentation importante, ce qui affecte le coût des financements additionnels ou des renouvellements.

Après avoir procédé en 2011 à deux émissions d'obligations (pour un montant total de 272 millions €), Befimmo a conclu au cours du premier semestre de 2012 un placement privé obligataire aux États-Unis (*US Private Placement*) d'un montant en devises équivalent à 150 millions €. Befimmo a couvert le risque de change en concluant en même temps des *Cross Currency Swaps* (CCS). Ces trois émissions ont permis à la Société de diversifier de manière importante ses sources de financement.



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

La variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme pourrait générer une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur. Sur base de leur juste valeur au 31 décembre 2012, on peut estimer que si la courbe de taux Euro, US Dollar et Livre Sterling au 31 décembre 2012 avait été de 0,5% inférieure à la courbe de taux de référence, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -6,5 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +6,7 millions €.

La variation des taux de change Euro-US Dollar et Euro-Livre Sterling peut impacter significativement la juste valeur des *Cross Currency Swaps* conclus lors du financement de l'*US Private Placement*. Ces variations sont cependant largement compensées par une variation en sens opposé de la dette en devise, valorisée également à sa juste valeur.

Au 31 décembre 2012, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture s'élève à -1,5 million €.

La politique de couverture du risque de taux d'intérêt vise à couvrir une partie décroissante de l'endettement, sur un horizon de 5 à 10 ans. Les objectifs et

la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement examinés. Le choix des instruments et de leur niveau est fondé sur une analyse des prévisions de taux de différentes banques consultées et d'un arbitrage entre le coût de l'instrument, le niveau et le type de protection réalisés. De surcroît, par le biais de sa politique de couverture, la Société se fixe un objectif de limitation des variations des charges financières dans le cadre des *covenants* existants, ainsi que de protection de l'EPRA earnings nécessaire au paiement du dividende prévisionnel.

Les nouveaux instruments de couverture ne sont donc pas nécessairement conclus aux mêmes conditions. Les instruments de couverture sont acquis dans le but de se couvrir contre la hausse des taux d'intérêt. Même si les taux d'intérêt sont actuellement faibles, il importe que la Société se couvre contre une hausse future potentielle des taux.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

Befimmo est exposée à un risque de liquidité en cas de non-renouvellement ou de résiliation de ses contrats de financement. Ce risque est renforcé par la tendance générale du secteur bancaire à réduire le volume de ses engagements, notamment dans l'optique de la mise en œuvre de la réglementation dite « Bâle III ».

Afin de limiter ce risque, la Société a entamé début 2011 un processus de diversification de ses sources de financement. Le pourcentage de son endettement au 31 décembre 2012 assuré par des financements bancaires est de 55%, alors qu'il était de 100% début 2011.

Le ratio d'endettement <sup>(3)</sup> de la Société est de 49,3% au 31 décembre 2012 par rapport à 45,8% au 31 décembre 2011 (le *Loan-to-value* <sup>(4)</sup> (« LTV ») est de 48,0% au 31 décembre 2012 par rapport à 44,2% au 31 décembre 2011). Le risque de liquidité à court terme est couvert par la mise en place de lignes à moyen/long terme comme *back-up* du programme de billets de trésorerie (montant maximum de 400 millions €).

La durée moyenne pondérée des financements s'élève à 4,45 ans au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2012, la Société dispose de lignes non utilisées à concurrence de 395,1 millions € en ce compris la trésorerie mais en excluant la ligne de crédit court terme pour un montant de 50 millions €. L'importance du volume de lignes non utilisées s'explique par la décision prise d'anticiper, en grande partie, les échéances de refinancement de 2013.

(1) La souscription de COLLAR implique l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).  
 (2) Ratio de couverture: (dettes à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.  
 (3) Ratio d'endettement : [passifs - provisions - autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés) - 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 7 décembre 2010. Conformément à l'article 54 de cette Arrêté royal et au cas où le ratio d'endettement consolidé de la Sicafi devrait dépasser 50%, la Société devrait élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA.  
 (4) *Loan-to-value* (« LTV »): (dettes financières - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.

La prochaine échéance de renouvellement des financements de la Société se situe en mars et juin 2013 et concerne deux crédits syndiqués d'un montant total de 520 millions €. Ce besoin de refinancement a été couvert par la mise en place des emprunts obligataires, du *US Private Placement*, ainsi que de lignes bancaires bilatérales.

## RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES

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

Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires. La Société est au 31 décembre 2012 en relation d'affaires avec différentes banques :

- les principales banques assurant le financement sont, par ordre alphabétique, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, Fortis Banque, ING, KBC et RBS. Le financement octroyé par ces banques représente 802,9 millions € sur le montant de 912,9 millions € de lignes bancaires disponibles pour Befimmo au 31 décembre 2012 ;
- les banques contreparties des instruments de couverture sont Belfius, Fortis Banque, 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 2,3 millions € au 31 décembre 2012 par rapport à 4,2 millions € au 31 décembre 2011.

## RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de certains ratios financiers (*covenants*) qu'elle a.

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.

## RISQUE DE CHANGE

Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour ses investissements immobiliers.

Lorsque la Société se finance hors de la zone euro, comme elle l'a fait en mai 2012, elle couvre immédiatement et complètement le risque économique et transactionnel de change par l'acquisition de contrats d'échange de devises (*Cross Currency Swaps*).

## RISQUE LIÉ AU STATUT DE SICAFI

En cas de perte d'agrément du statut de Sicafi, la Société perdrait le bénéfice du régime fiscal favorable des Sicafi.

En outre, 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.

La Société est également exposée au risque de modifications futures défavorables du régime Sicafi, qui pourraient par exemple entraîner un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de la simple application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une Sicafi doit distribuer des dividendes aux actionnaires.

## Risques réglementaires

La Société est exposée au risque de non-respect de réglementations de plus en plus complexes, notamment environnementales (voir ci-avant « Risque de dégradation des immeubles ») et de sécurité incendie, aux risques environnementaux liés à l'acquisition ou à la propriété des immeubles, ainsi qu'au risque de non-obtention, de non renouvellement ou d'annulation de permis d'urbanisme, d'environnement ou autres.

L'évolution de la législation, notamment en matière fiscale (par exemple les mesures budgétaires prises par le gouvernement entre autres en matière de précompte mobilier, d'intérêts notionnels et de dispositions anti-abus), environnementale, urbanistique, de politique de mobilité et de développement durable, et l'entrée en vigueur de nouvelles contraintes en matière de location d'immeubles et de renouvellement de certains permis, qui pourraient s'imposer à la Société et/ou à ses filiales, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de la Société et sur la valeur de son portefeuille.

### RISQUE RÉGLEMENTAIRE LIÉ À AIFMD

La Société est régie par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et pourrait de ce fait être considérée comme un fonds d'investissement alternatif à l'occasion de la transposition en droit belge,

qui doit, en principe, avoir lieu avant le 22 juillet 2013, de la directive européenne AIFM (Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs) et de ses mesures d'exécution. Des incertitudes existent encore sur l'application de cette directive au secteur des REIT dans les divers États européens mais, si la Sicafi devait être considérée comme un fonds d'investissement alternatif, la Société se verrait appliquer, non seulement les règles découlant de cette directive mais aussi le Règlement européen EMIR (Règlement (UE) n°648/2012 sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux) ou d'autres réglementations en préparation (taxe sur les transactions financières dans le cadre du système commun élaboré par la Commission, CRD IV (nouvelles exigences de fonds propres et de liquidité des établissements de crédit susceptibles d'affecter la relation avec des contreparties fonds d'investissement alternatifs), etc.).

Les exigences additionnelles prescrites par AIFMD, entre autres en matière de systèmes de gestion administrative, de contrôle interne, de gestion des conflits d'intérêts, de gestion des risques et de gestion de la liquidité, et de désignation d'un dépositaire, contraindraient la Société à adapter son organisation, ses normes ou ses procédures internes, ce qui alourdirait sa gestion, rendrait plus difficile la réalisation de certaines opérations, nécessiterait des ressources supplémentaires pour mettre en œuvre ces nouvelles dispositions et augmenterait en tout cas ses coûts de gestion et d'administration. L'application du Règlement EMIR exposerait la Société

à des appels de marges sur ses instruments de couverture, ce qui augmenterait ses besoins de financement et ses coûts. L'impact des autres réglementations (taxe sur les transactions financières, CRD IV) consisterait principalement en une augmentation des coûts de la Société.

**KEEPING OUR  
COMMITMENTS  
IN MIND**



Lettre aux actionnaires	14
Chiffres clés	16
Historique de notre entreprise befimmo	17
Identité et stratégie de Befimmo	18
Portefeuille en détails	22
Événements marquants de l'exercice	26
Marché immobilier bruxellois	38
Conclusions de l'expert immobilier	42
Structure financière	44
Résultats financiers	47
Affectation du résultat	50
EPRA <i>Best Practices</i>	52
Événements survenus après la clôture	64
Perspectives et politique de dividende	65
Action Befimmo	70
Structure de l'actionariat	74
Agenda de l'actionnaire	75
Rapport Responsabilité Sociétale	76
Déclaration de gouvernance d'entreprise	97

# RAPPORT DE GESTION

Central Gate,  
Bruxelles centre

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers Actionnaires,

Befimmo est bien préparée pour aborder l'avenir.

Nous avons en effet procédé cette année à d'importantes opérations visant à positionner au mieux Befimmo vis-à-vis de ses actionnaires et de ses clients.

Tout d'abord, Befimmo a acquis les 10% de sa filiale Fedimmo qu'elle ne détenait pas encore et obtenu pour celle-ci l'agrément en tant que Sicafi institutionnelle. L'ensemble du portefeuille consolidé de Befimmo jouit à présent du régime de Sicafi et, par conséquent, ses actionnaires bénéficient de la transparence fiscale que ce statut implique.

Lors de l'Assemblée extraordinaire tenue au mois de décembre dernier, vous avez plébiscité l'abandon de la structure historique de « Société en Commandite par Actions » pour lui préférer le statut de « Société Anonyme ». Befimmo dispose ainsi d'une structure de gouvernance entièrement ouverte et transparente, répondant totalement à vos attentes, tout particulièrement à celles de nos actionnaires institutionnels.



À l'écoute des préoccupations que vous nous avez largement exprimées lors du *road show* « résultats semestriels » que nous avons tenu au mois de septembre 2012, ainsi que des conclusions de l'étude préalable à tout investissement que nous avons lancé à ce sujet, nous avons renoncé à notre stratégie de diversification géographique en France. Nous recentrons ainsi nos efforts pour nous consacrer à la création de valeur sur notre marché de base: Bruxelles, les autres villes belges ainsi que la ville de Luxembourg.

Par ailleurs, Befimmo a finalisé le refinancement de son endettement aujourd'hui largement diversifié entre banques belges et étrangères, investisseurs institutionnels et particuliers, mais aussi du point de vue de ses échéances de remboursement. Le coût moyen de financement est optimisé et, vu la politique de couverture des taux d'intérêt mise en place, on peut normalement s'attendre à une bonne stabilité de ce coût au cours des prochains exercices. La part réduite des banques dans le financement global de Befimmo (55% à présent contre 100% en janvier 2011) nous permettra de compter sur elles pour contribuer de manière souple, flexible et rapide au financement de nouvelles opportunités de croissance.

L'évolution du cours de l'action pendant ces derniers mois confirme que ces opérations vers une structure ouverte et transparente, une stratégie recentrée et un endettement diversifié ont satisfait

les attentes de nos actionnaires, et nous en sommes heureux. Le cours de l'action a en effet repris plus de 20% depuis la fin de l'été dernier, ramenant Befimmo dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes cotées spécialisées dans le métier des bureaux.

Le cash-flow de l'exercice 2012 (4,24 € par action) a été bien meilleur qu'anticipé (3,86 € par action) du fait d'une inflation plus élevée et de charges financières moindres que prévues. Soulignons qu'en 2012 les revenus locatifs à même périmètre ont crû dans la même proportion que l'inflation, ce qui démontre, si besoin en est, que l'immobilier présente encore ce caractère de protecteur de l'impact du coût de la vie.

Cet excellent résultat nous permet de vous proposer, après l'acompte de 2,59 € payé au mois de décembre, un dividende final de 0,86 € par action. Ceci porte, comme annoncé, le dividende de l'année à 3,45 € par action.



Dans les hypothèses de nos prévisions, nous sommes confiants que ce niveau de dividende devrait se maintenir dans les prochains exercices.

Ces conclusions positives ne doivent cependant pas nous leurrer, comme nous le rappelle la nette baisse du résultat net qui passe de 3,69 € par action un an auparavant à 0,44 € par action cette année. Certes, cette diminution s'explique principalement par la prise en charge d'un impact unique lié à l'acquisition par la Sicafi de son Gérant dans le cadre de la transformation de la structure de Befimmo en Société Anonyme. Mais cette diminution est également due à l'impact de la baisse des valeurs immobilières en périphérie et en zone décentralisée bruxelloises ainsi qu'à l'impact de la baisse des taux d'intérêt sur nos produits de couverture: la crise des *subprimes* et la crise des dettes souveraines qui a suivi ont engendré une crise économique.

Le secteur des entreprises, qui représente un bon tiers de nos locations, s'est clairement mis en mode d'attente de meilleures perspectives, quand il ne procède pas à de lourdes restructurations, comme l'a fait par exemple Levi Strauss qui quittera notre portefeuille au mois d'avril 2013.

Cette incertitude induit un ralentissement du marché immobilier, d'autant plus marqué à Bruxelles que l'offre de bureaux à louer n'y a jamais été aussi importante. Ceci étant, on constate une tendance à l'amélioration avec une légère diminution de l'offre de bureaux. Plusieurs indices nous permettent de conclure que cette tendance devrait se poursuivre, et notamment le fait que les institutions publiques ont continué à largement soutenir la demande cette année encore, ainsi que le fait que les propriétaires d'immeubles de bureaux en difficulté sont de plus en plus nombreux à les réaffecter, principalement en immeubles résidentiels, pour répondre à cette demande du marché qui s'annonce soutenue.

Dans ce contexte difficile, épinglons que notre équipe commerciale a réussi à conclure des baux pour une surface totale de 23.800 m<sup>2</sup> dont deux tiers concernent des contrats avec de nouveaux occupants, amenant notre taux d'occupation à 95,87%. Cette belle performance liée à la qualité intrinsèque de nos immeubles, fil conducteur de nos investissements, positionne Befimmo



comme un des tous bons élèves du marché de l'investissement des bureaux, apte à saisir toute opportunité qu'un marché difficile finit par offrir, tôt au tard, aux acteurs les plus solides de la place. De toute évidence, la crise ne s'appliquera pas à tous de manière uniforme.

Quant aux promoteurs, nous constatons qu'ils renoncent à construire de nouveaux immeubles à titre spéculatif, ce qui devrait bien positionner Befimmo pour valoriser le permis qu'elle vient d'obtenir pour la construction de la Tour IV du World Trade Center à Bruxelles.

Mentionnons également le rejet des recours en suspension du permis relatif à la construction du nouveau centre des finances à Liège. Les travaux se poursuivent dans le but de livrer l'immeuble dans le courant du quatrième trimestre 2014, permettant ainsi de bénéficier du bail de 25 ans conclu avec la Régie des Bâtiments. C'est le résultat d'un bon travail d'équipe, qui confirme la solidité des compétences que nous avons construites au fil du temps en matière de développement immobilier et que nous comptons encore exploiter dans l'avenir, par exemple en valorisant notre terrain encore disponible entre le centre

des Finances et la gare TGV de Liège. Befimmo n'est pas seulement un *Asset Manager*, elle est en plus, pour son propre compte, un réel opérateur immobilier, spécialiste de son métier, avec l'ambition de créer de la valeur.

Enfin, nous poursuivons l'important programme d'investissements pour améliorer les performances énergétiques de nos immeubles en vue d'atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs que nous nous sommes fixés. Ceux-ci sont largement développés dans le chapitre consacré à la responsabilité sociétale du présent Rapport Annuel.

Soyez assurés, chers Actionnaires, que même dans les circonstances actuelles, Befimmo, bien préparée pour aborder l'avenir, est confiante dans la poursuite d'un développement profitable. Comme par le passé, nous compterons plus que jamais sur votre soutien.

Nous vous remercions encore pour votre confiance réitérée, particulièrement marquée cette année par votre vote unanime des résolutions que nous vous avons proposées lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012.

Bruxelles, le 5 mars 2013

Benoît De Blicq<sup>(1)</sup>

Alain Devos<sup>(1)</sup>

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

# CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés <b>financiers</b>	31.12.2012	31.12.2011
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,10	57,17
Résultat net (en € par action)	0,44	3,69
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	998,2	1 002,6
Return sur fonds propres (en €)	1,03	3,95
Return sur fonds propres (en %)	1,82	6,85
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	49,31	45,80
<i>Loan-to-value</i> (en %)	48,03	44,18
Capacité d'investissement après dividende (65%) (en millions €)	857,8	1 062,5

Chiffres clés <b>immobiliers</b>	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	1 968,6	1 971,3
Taux d'occupation (en %)	95,87	94,30
Durée moyenne pondérée des baux (en années)	9,32	9,02
Rendement courant sur immeubles disponibles à la location (en %)	6,91	6,61
Rendement courant sur immeubles de placement (en %)	6,73	6,51
Rendement potentiel sur immeubles disponibles à la location (en %)	7,21	7,01
Rendement potentiel sur immeubles de placement (en %)	7,02	6,90

Chiffres clés <b>EPRA</b>	31.12.2012	31.12.2011
EPRA earnings (en € par action)	4,24	4,18
EPRA NAV (en € par action)	54,18	57,37
EPRA NNNNAV (en € par action)	53,36	57,03
EPRA <i>Net Initial Yield</i> (NIY) (en %)	6,35	6,06
EPRA <i>Topped-up</i> NIY (en %)	6,53	6,26
EPRA taux de vacance (en %)	4,62	6,13

Chiffres clés de l' <b>action Befimmo</b>	31.12.2012	31.12.2011
Cours de clôture (en €)	48,83	50,28
Dividende brut (en €)	3,45	3,94 <sup>(1)</sup>
Rendement brut (en %)	7,07	7,84
Return sur cours (en %)	4,84	-11,16
Nombre d'actions émises	19 120 709	18 175 440
Nombre d'actions en circulation	18 452 987	17 538 069

Chiffres clés <b>responsabilité sociétale</b> <sup>(2)</sup>	31.12.2012	31.12.2011
Gaz   Consommation directe normalisée (kWh/m <sup>2</sup> )	79	89
Électricité   Consommation normalisée		
Consommation commune (kWh/m <sup>2</sup> )	42	49
Consommation privative (kWh/m <sup>2</sup> )	66	51
Eau   Consommation normalisée (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,255	0,220
CO <sub>2</sub>   Émissions directes et indirectes (en milliers de tonnes de CO <sub>2</sub> )	12,6	13,2

(1) Sur l'exercice 2010/2011 (15 mois) Befimmo a distribué un dividende brut de 4,93 €.

(2) Il s'agit du portefeuille de Befimmo hors Fedimmo. Les informations détaillées à ce sujet se trouvent en pages 84-85 du présent Rapport.



# HISTORIQUE DE NOTRE ENTREPRISE BEFIMMO

<p><b>1995</b> Naissance de Befimmo et introduction en bourse</p>	
<p><b>1997</b> Absorption du groupe Prifast</p>	
<p><b>1998</b> Absorption de la SA WTC et de la SA Noord Building</p>	
<p><b>2001</b> Absorption de la Sicafi CIBIX SCA</p>	
<p><b>2003</b> Acquisition de l'immeuble Poelaert</p>	
<p><b>2006</b> Acquisition de 90% des actions de Fedimmo</p>	
<p><b>2007</b> Augmentation de capital de 261,2 millions €</p>	
<p><b>2009</b> Entrée dans l'indice BEL 20 Augmentation de capital de 166,6 millions €</p>	
<p><b>2010</b> Cession de l'immeuble Empress Court Cession de l'immeuble Kattendijkdok</p>	
<p><b>2011</b> Acquisition des actions de la SA Ringcenter Émission d'un emprunt obligataire à concurrence de 162 millions € venant à échéance en avril 2017 Émission d'un deuxième emprunt obligataire à concurrence de 110 millions € venant à échéance en décembre 2015</p>	<p><b>2008</b> Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2007 » pour le projet Empress Court</p>
	<p><b>2009</b> Première communication selon le <i>Global Reporting Initiative</i> (GRI)</p>
	<p><b>2010</b> Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2009 » pour le projet du Science-Montoyer Début de l'installation du télémonitoring de consommation énergétique dans les immeubles du portefeuille Première certification BREEAM <i>Design</i> Mise en place du Système de Gestion Environnementale (SGE) (certifié ISO 14001)</p>
	<p><b>2011</b> Prix du « 2011 BREEAM <i>Award Category Europe Offices</i> » pour le projet Froissart Première certification PEB (Performance énergétique des Bâtiments)</p>
<p><b>2012</b> Début des travaux de construction du nouveau centre des Finances, Tour Paradis, à Liège Clôture d'un placement privé obligataire aux États-Unis (<i>US Private Placement</i>) pour un montant de 150 millions € Acquisition des 10% résiduels d'actions Fedimmo, Befimmo détient depuis lors 100% des actions de Fedimmo SA Transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme</p>	<p><b>2012</b> Prix de l'« EPRA <i>Gold Award</i> » pour le Rapport Financier Annuel 2011 Première certification BREEAM <i>Post Construction &amp; In-Use</i> Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2012 » pour le projet WTC IV</p>
<p><b>2013</b> Obtention du statut de Sicafi institutionnelle pour Fedimmo SA</p>	

# IDENTITÉ ET STRATÉGIE DE BEFIMMO

**Befimmo est un opérateur immobilier professionnel, spécialiste du métier des bureaux. Par les revenus qu'elle génère de son portefeuille immobilier, Befimmo vise à offrir un dividende adéquat à ses actionnaires.**

**Befimmo travaille de manière proactive dans son portefeuille. La Société considère comme une priorité de maintenir continuellement ses immeubles à un niveau de qualité élevé pour les garder attractifs pour ses occupants sur le long terme: d'année en année, un programme spécifique d'investissement est dédié à leur rénovation, technique et/ou qualitative, pour en améliorer les performances et leur garantir une pérennité qui les positionne au mieux sur le marché.**

Au fil des années, Befimmo a mis en place une équipe technique en mesure de gérer *in extenso* la **construction** de nouveaux immeubles ou la **rénovation** d'immeubles existants pour ses clients locataires existants ou futurs. Cette stratégie de rénovation permanente et de construction s'accompagne d'une politique proactive en matière environnementale et de développement durable: tous les critères passifs sont pris en compte, et dans la mesure du possible, anticipés.

Outre la rénovation et la construction, Befimmo gère également la relation avec ses clients locataires.

L'équipe **commerciale** de Befimmo réalise un travail très important puisqu'elle construit une relation de confiance avec les clients locataires et participe à maintenir un taux d'occupation élevé du portefeuille. Le portefeuille de clients compte des locataires de premier rang, pour les deux-tiers des institutions publiques, que des baux à long terme intéressent et pour le solde de multinationales et sociétés belges.

L'intégration des activités de **property management** - prévue pour le premier semestre de 2013 - permettra à Befimmo de renforcer encore la relation avec ses locataires: elle maîtrisera ainsi le dernier maillon du métier d'investisseur immobilier. En gérant directement et sans délai tout problème inhérent à l'occupation d'un immeuble, Befimmo leur offrira un confort amélioré et pourra être encore plus proactive dans la réponse à leurs attentes.

Le volet **investissements** de l'activité de Befimmo est guidé par la création de valeur pour ses actionnaires.

La Société s'intéresse aux projets d'investissement en immeubles de bureaux de qualité répondant au moins aux caractéristiques suivantes :

- une localisation où la valeur se génère par la rareté comme les *Central Business Districts*: visibilité et accessibilité sont primordiales;
- des immeubles avec une taille critique adéquate, bien équipés et flexibles;
- une occupation appropriée par des locataires de qualité, *corporates* ou institutions publiques;
- aptes à subir avec succès les vérifications de la *due diligence* portant notamment sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux;
- disposant d'un potentiel de création de valeur notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de l'équipe.

Dans le même objectif, Befimmo est attentive à céder tout immeuble de son portefeuille qui ne s'avèrerait plus stratégique.

Befimmo vise à offrir à ses actionnaires un dividende stable à un niveau de rendement en adéquation avec le profil de risque de la Société. C'est pourquoi la Société, en plus d'entretenir son portefeuille immobilier de manière optimale, est attentive à se doter des meilleurs outils financiers disponibles. Befimmo poursuit actuellement un programme global de renouvellement et de diversification de ses financements. Elle conserve un ratio *Loan-to-value* se situant aux alentours de 50%, conforme à son profil de revenus défensif. Par ailleurs, le contrôle des coûts et l'équilibre de sa structure d'endettement font régulièrement l'objet de toute son attention. Afin d'assurer sa liquidité tout en limitant les coûts de financement, pour protéger son résultat et son cash-flow contre une hausse des taux d'intérêt au-delà de certains seuils, Befimmo adapte régulièrement sa structure d'endettement et sa politique de couverture.

Befimmo pourrait également prendre des positions dites « en amont », assumant ainsi certains risques de

commercialisation (portant par exemple sur la prise en occupation d'immeubles acquis en cours de construction), et réaliser, le cas échéant, des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité). Enfin, des partenariats pourraient également être envisagés lorsque la taille de certaines opérations immobilières dépasserait la capacité d'investissement de Befimmo.

Befimmo est concentrée sur sa stratégie de spécialiste du métier des bureaux en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, avec pour ambition de générer de la valeur pour ses actionnaires par ses compétences d'*asset manager* et d'opérateur d'un portefeuille immobilier de qualité, qualité sans cesse améliorée pour offrir à chacun de ses immeubles une valeur pérenne.

Befimmo a intégré au sein de sa stratégie et traduit dans son mode de fonctionnement quotidien les principes de la **responsabilité sociétale**, que ce soit au niveau environnemental, économique et social.

Eu égard à son activité immobilière, c'est au niveau **environnemental** que Befimmo peut avant tout agir. Les performances énergétiques et de développement durable font depuis plusieurs années partie intégrante des projets de rénovation, d'acquisition ou de construction. Befimmo, comme tous les acteurs du marché, est consciente que la valeur d'un bâtiment se mesure également sous le prisme des critères de développement durable. C'est pourquoi la société n'a pas attendu pour faire la démonstration des efforts qu'elle déploie depuis quelques années: son système de gestion environnementale est certifié ISO 14001 depuis 2010, plusieurs outils reconnus sont utilisés comme le certificat de performance énergétique ou la certification BREEAM, et des critères quantitatifs ont été adoptés en 2011 qui permettent de les mesurer objectivement d'année en année. Par ailleurs, étant donné que l'investissement en amélioration des performances énergétiques de ses immeubles fait partie intégrante d'une gestion optimale et pérenne de son portefeuille, la cellule développement durable – composée notamment de Dirigeants effectifs de la Société –

informe et implique le Conseil d'administration dans toutes les décisions majeures sur le sujet. Parallèlement, Befimmo continue à développer sa politique environnementale interne pour réduire l'impact de ses propres activités: gestion des émissions de son parc de voiture, des déchets, des ressources naturelles, de l'électricité, etc., autant de mesures que la Société s'applique à elle-même et compte encore amplifier.

L'impact de Befimmo sur la société engage sa responsabilité sociétale au niveau **économique** également. Befimmo travaille dans le respect des législations applicables en la matière. Elle s'est également dotée d'un code d'éthique qui édicte les valeurs qui doivent présider dans les relations qu'elle entretient avec ses clients, son équipe de gestion, ses partenaires ainsi que ses actionnaires. Dans le cadre de son code d'éthique, Befimmo applique des règles internes afin de limiter les risques associés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.

Enfin, l'aspect **social** de sa responsabilité sociétale est pris en compte. D'une part, Befimmo veille à offrir à ses collaborateurs un cadre de travail de qualité, une formation adaptée et de réelles opportunités de développement. D'autre part, un programme de formation et de sensibilisation aux questions écologiques a été implémenté pour l'équipe. Cette conscientisation peut, de prime abord, paraître infime eu égard aux enjeux globaux. Befimmo considère cependant que l'implication de son équipe est un élément primordial pour le succès de ses objectifs sociétaux.

Befimmo continuera à anticiper les réglementations et à améliorer graduellement les performances énergétiques de ses immeubles. La communication entre les Dirigeants et le Conseil d'administration, d'une part, et les employés d'autre part, ainsi que l'implication de chacun d'entre eux seront amplifiées dans toute la mesure du possible.

1

### MISE À NIVEAU CONTINUE ET PROACTIVE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

#### Construction & Rénovation

Intégrant les améliorations de performances énergétiques

#### Création de valeur du foncier

#### Locations

Recrutement et fidélisation de locataires solides

#### Property Management

Contact quotidien et plus proche du locataire

2

### CROISSANCE CRÉATRICE DE VALEUR

Les critères d'investissement reposent sur la capacité d'un immeuble de générer des revenus sur du long terme

#### Location & Timing

Sélection de localisations prime en CBD bruxellois

#### Attractivité

Immeubles flexibles et de grande qualité

#### Locataires

Locataires solides

OPPORTUNITÉS en ligne avec les critères d'investissement de Befimmo

3

### CESSIONS D'IMMEUBLES

#### Immeubles non stratégiques

Reconversion de certains immeubles à baux courts

# CREATING VALUE IN REAL ESTATE

## BELGIQUE & LUXEMBOURG

### Wallonie

- 1 Ath, Place des Capucins 1
- 2 Binche, Rue de la Régence 31
- 3 Braine-l'Alleud, Rue Pierre Flamand 64
- 4 Chênée, Rue Large 59
- 5 Eupen, Vervierserstrasse 8
- 6 La Louvière, Rue Ernest Boucqueau 15
- 7 Liège, Avenue Émile Digneffe 24
- 8 Liège, Rue Paradis 1
- 9 Liège, Rue Rennequin-Sualet 28
- 10 Malmedy, Rue Joseph Werson 2
- 11 Marche-en-Famenne, Av. du Monument 25
- 12 Mons, Rue Joncquois 118
- 13 Mons, Digue des Peupliers 71
- 14 Namur, Rue Henri Lemaître 3
- 15 Namur, Rue Pépin 5
- 16 Namur, Rue Pépin 31
- 17 Namur, Rue Pépin 22
- 18 Namur, Avenue de Stassart 9

19 Saint-Vith, Klosterstrasse 32

20 Seraing, Rue Haute 67

### Flandre

- 21 Antwerpen, Meir 48
- 22 Bilzen, Brugstraat 2
- 23 Brugge, Boninvest 12
- 24 Deinze, Brielstraat 25
- 25 Dendermonde, St-Rochusstraat 63
- 26 Diest, Koning Albertstraat 12
- 27 Diksmuide, Vrouwenweg 49
- 28 Eeklo, Raamstraat 18
- 29 Haacht, Remi van de Sandelaan 1
- 30 Halle, Zuster Bernardastraat 32
- 31 Harelbeke, Kortrijksestraat 2
- 32 Herentals, Belgiëlaan 29
- 33 Ieper, Arsenaalstraat 4
- 34 Izegem, Kasteelstraat 15
- 35 Knokke-Heist, Majoor Vandammestraat 4
- 36 Kortrijk, Bloemistenstraat 23
- 37 Kortrijk, Ijzerkaai 26
- 38 Leuven, Vital Decosterstraat 42/44

39 Lokeren, Grote Kaai 20

40 Menen, Grote Markt 10

41 Nieuwpoort, Juul Filliaertweg 41

42 Ninove, Bevrijdingslaan 7

43 Oudenaarde, Marlboroughlaan 4

44 Roeselare, Rondekomstraat 30

45 Sint-Niklaas, Driekoningenstraat 4

46 Sint-Truiden, Abdijstraat 6

47 Tervuren, Leuvensesteenweg 17

48 Tielt, Tramstraat 48

49 Tienen, Goossensvest 3

50 Tongeren, Verbindingstraat 26

51 Torhout, Burg 28

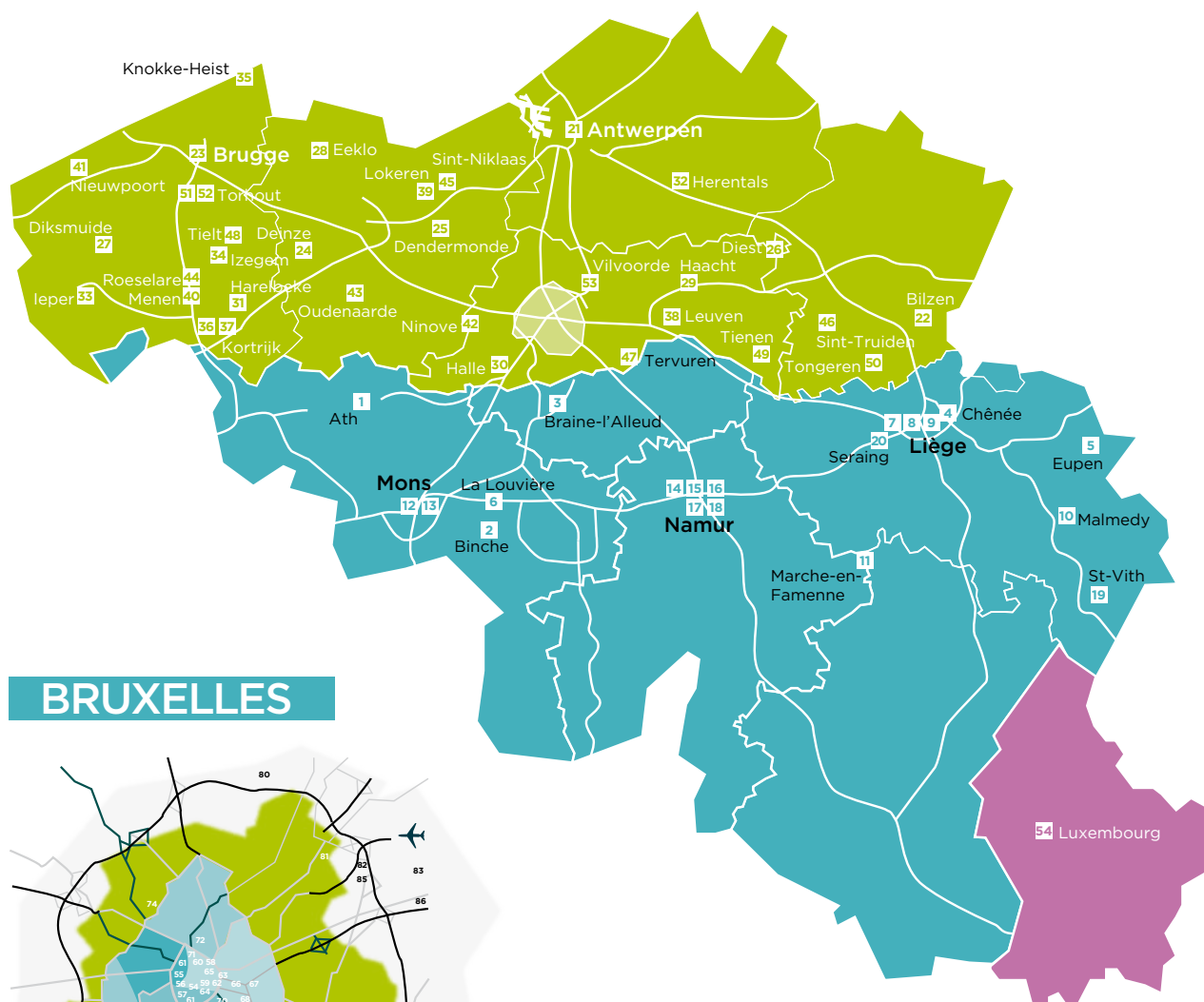
52 Torhout, Elisabethlaan 27

53 Vilvoorde, Groenstraat 51

### Luxembourg

54 Axento, Avenue John Fitzgerald Kennedy 44 (Plateau du Kirchberg)

# BELGIQUE & LUXEMBOURG



## BRUXELLES

### Bruxelles centre

54 Brederode 1 et 2 >> 55 Central Gate >> 56 Empereur >>  
57 Montesquieu >> 58 Gouvernement Provisoire >> >>  
59 Lambermont >> 60 Pachéco >> 61 Poelaert

### Bruxelles quartier Léopold

62 Arts >> 63 Froissart >> 64 Guimard >> 65 Joseph II >>  
66 Pavillon >> 67 Schuman 3 et 11 >> 68 Science-Montoyer >>  
69 View Building >> 70 Wiertz

### Bruxelles espace Nord

71 Noord Building >> 72 WTC Tours II et III

### Bruxelles décentralisé

73 Goemaere >> 74 Jean Dubrucq >> 75 La Plaine >>  
76 Triomphe I, II et III

### Bruxelles périphérie

77 Eagle Building >> 78 Fountain Plaza >>  
79 Ikaros Business Park >> 80 Media >> 81 Ocean House >>  
82 Planet II >> 83 Waterloo Office Park

# PORTEFEUILLE EN DÉTAILS



## Immeubles de bureaux<sup>(1)</sup> > 10.000 m<sup>2</sup>



6



7



12

### 1. Bruxelles centre

#### CENTRAL GATE

Rue Ravenstein 50-70  
Cantersteen 39-55  
1000 Bruxelles  
Surface: 32.373 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 2012

### 2. Bruxelles centre

#### POELAERT

Place Poelaert 2-4  
1000 Bruxelles  
Surface: 14.146 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 2001

### 3. Bruxelles centre

#### BREDERODE 1

Rue de Brederode 13  
& Rue Thérésienne  
1000 Bruxelles  
Surface: 13.388 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 1996

### 4. Bruxelles centre

#### MONTESQUIEU

Rue des Quatre Bras 13  
1000 Bruxelles  
Surface: 19.004 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 2009

### 5. Bruxelles quartier Léopold

#### WIERTZ

Rue Wiertz 30-50  
1050 Bruxelles  
Surface: 10.865 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1996

### 6. Bruxelles quartier Léopold

#### JOSEPH II

Rue Joseph II 27  
1000 Bruxelles  
Surface: 12.831 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1994

### 7. Bruxelles quartier Léopold

#### ARTS

Avenue des Arts 28/30  
Rue du Commerce 96/112  
1000 Bruxelles  
Surface: 16.793 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 2005

### 8. Bruxelles quartier Léopold

#### VIEW BUILDING

Rue de l'Industrie 26-38  
1040 Bruxelles  
Surface: 11.156 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 2001

### 9. Bruxelles quartier Léopold

#### PAVILION

Rue de la Loi 70-72-74  
1000 Bruxelles  
Surface: 19.641 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 2005

### 10. Bruxelles quartier Nord

#### NOORD BUILDING

Boulevard du Roi Albert II 156/1  
1000 Bruxelles  
Surface: 42.726 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1989

### 11. Bruxelles quartier Nord

#### WTC TOUR II

Boulevard du Roi Albert II 30  
1000 Bruxelles  
Surface: 68.980 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1973

### 12. Bruxelles quartier Nord

#### WTC TOUR III

Boulevard du Roi Albert II 30  
1000 Bruxelles  
Surface: 75.800 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation : 2012

(1) Une liste complète reprenant tous les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo se trouve en annexe de ce Rapport.







18



23



24

**13. Bruxelles périphérie**

MEDIA

Medialaan 50  
1800 Vilvoorde  
Surface: 18.104 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1999

**14. Bruxelles périphérie**

FOUNTAIN PLAZA

Belgicestraat 1-3-5-7  
1930 Zaventem  
Surface: 18.415 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation : 2012

**15. Bruxelles périphérie**

PLANET II

Leuvensesteenweg 542  
1930 Zaventem  
Surface: 10.279 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1988

**16. Bruxelles périphérie**IKAROS BUSINESS PARK  
(PHASES I à V)

Ikaroslaan  
1930 Zaventem  
Surface: 46.053 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1990 à 2008

**17. Bruxelles décentralisé**

LA PLAINE

Boulevard Général Jacques 263G  
1050 Bruxelles  
Surface: 15.933 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1995

**18. Bruxelles décentralisé**

TRIOMPHE I &amp; II

Avenue Arnaud Fraiteur 15-23  
1050 Bruxelles  
Surface: 20.530 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1998

**19. Wallonie**

LIÈGE PARADIS

Rue Paradis 1  
4000 Liège  
Surface: 38.945 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1987

**20. Luxembourg**

AXENTO

Avenue John Fitzgerald Kennedy 44  
Plateau du Kirchberg  
Surface: 13.447 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2009

**21. Flandre**

KORTRIJK - BLOEMISTENSTRAAT

Bloemistenstraat 23  
8500 Kortrijk  
Surface: 11.505 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 1995

**22. Flandre**

ANTWERPEN - MEIR

Meir 48  
2000 Antwerpen  
Surface: 20.612 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation<sup>(1)</sup>: 1985

**23. Flandre**

LEUVEN - VITAL

Vital Decosterstraat 42-44  
2000 Leuven  
Surface: 19.033 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation: 1993

**24. Flandre**

TERVUREN - LEUVENSESTEENWEG

Leuvensesteenweg 17  
3080 Tervuren  
Surface: 20.408 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1980

(1) Il s'agit de l'année de construction d'un nouvel immeuble et de la remise en état de l'ancienne partie de l'immeuble.

# ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

## Befimmo seule actionnaire de Fedimmo, elle-même devenue Sicafi institutionnelle

Befimmo a acquis, le 3 octobre 2012<sup>(1)</sup>, les actions de la SA Fedimmo qu'elle ne détenait pas encore, soit 10% du capital, dont la moitié contre espèces et l'autre moitié contre émission de nouvelles actions Befimmo. À cette occasion, la Société Fédérale de Participations et d'Investissement (« SFPI ») est devenue actionnaire de Befimmo à hauteur d'environ 3%.

Befimmo est à présent seule bénéficiaire des résultats de Fedimmo, ce qui assurera une relation récurrente de son EPRA earnings par action.

Le 25 janvier 2013, Fedimmo SA a obtenu le statut de Sicafi institutionnelle. L'ensemble du portefeuille belge consolidé de Befimmo bénéficie dès lors du régime de Sicafi.

Fedimmo établira dorénavant ses états financiers selon le référentiel IFRS, lui permettant de distribuer à Befimmo l'entièreté de son cash-flow (EPRA earnings), et renforçant ainsi la capacité de cette dernière à assurer le dividende qu'elle offre à ses actionnaires.

Prenant pour référence les perspectives publiées pour l'exercice 2012, cette opération a eu un impact net positif sur l'EPRA earnings de 0,01 € par action et un impact unique de 0,20 € par action sur la valeur intrinsèque.

## Simplification de la structure de la Société

Befimmo a conclu, le 30 octobre 2012<sup>(2)</sup>, un accord avec AG Real Estate portant sur:

- (i) l'acquisition par la Sicafi de son Gérant statutaire à AG Real Estate pour un montant total de 21 millions €.
- (ii) la reprise et l'internalisation des activités de *property management* assurées par AG Real Estate Property Management.

Cet accord avait été conclu sous la condition suspensive de l'approbation de la transformation de la forme juridique de Befimmo SCA en Société Anonyme, laquelle a été approuvée à l'unanimité par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 décembre 2012.

Prenant pour référence les perspectives publiées pour l'exercice 2012, cette opération a eu un impact net positif sur l'EPRA earnings de 0,06 € par action et un impact unique de -1,12 € par action sur le résultat net et la valeur intrinsèque et assurera une relation récurrente de l'EPRA earnings.

## Portefeuille immobilier

### LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER<sup>(3)</sup>

#### Changement et rotation des experts immobiliers

En application des dispositions de l'Arrêté royal sur les Sicafi du 7 décembre 2010, les mandats des deux experts, Jones Lang LaSalle et DTZ-Winssinger & Associés, étant arrivés à échéance au 31 décembre 2011, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour une durée de 3 ans, à Jones Lang LaSalle (pour ce qui concerne le portefeuille d'immeubles de Befimmo loué à des locataires du secteur privé), DTZ-Winssinger & Associés (pour le portefeuille de Fedimmo) et Price Waterhouse Coopers (pour le portefeuille d'immeubles de Befimmo loué principalement aux institutions publiques<sup>(4)</sup>).

#### Variations de la juste valeur

Changement de périmètre entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2012: sortie du portefeuille de l'immeuble Devroye (cession réalisée en décembre 2012) et transfert de l'immeuble Mons I dans la rubrique des immeubles détenus en vue de la vente (exercice par le locataire de son option d'achat au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 - cession réalisée en février 2013).

## Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique

Bureaux	Variation 2012 <sup>(5)</sup> (en %)	Variation 2011 <sup>(6)</sup> (en %)	Quote-part du portefeuille <sup>(7)</sup> 31.12.2012 (en %)	Juste valeur 31.12.2012 (en millions €)	Juste valeur 31.12.2011 (en millions €)	Juste valeur 31.12.2010 (en millions €)
Bruxelles centre (CBD)	0,05	-0,86	58,2	1 144,8	1 124,9	1 024,0
Bruxelles décentralisé	-18,81	-3,66	5,1	101,2	127,3	129,4
Bruxelles périphérie	-9,90	-4,79	7,5	147,0	156,3	158,9
Wallonie	1,11	-1,34	4,0	78,3	85,3	86,4
Flandre	-2,12	1,21	18,1	356,8	364,6	359,0
Luxembourg ville	0,88	1,67	4,2	81,8	81,4	80,1
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-2,33	-0,92	97,0	1 909,9	1 939,7	1 837,8
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>	26,55	-1,99	2,6	50,8	31,5	40,8
<b>Immeubles de placement</b>	<b>-1,75</b>	<b>-0,95</b>	<b>99,6</b>	<b>1 960,7</b>	<b>1 971,3</b>	<b>1 878,6</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>	<b>0,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,4</b>	<b>7,9</b>	<b>0,0</b>	<b>42,0</b>
<b>Total</b>	<b>-1,75</b>	<b>-0,93</b>	<b>100,0</b>	<b>1 968,6</b>	<b>1 971,3</b>	<b>1 920,6</b>

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.968,6 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à la juste valeur de 1.971,3 millions € au 31 décembre 2011. Cette variation de valeur intègre les investissements en travaux de rénovation et les désinvestissements réalisés dans le portefeuille au cours de l'exercice pour un montant net de 32,5 millions €, ainsi que les variations de valeur enregistrées.

Hors investissements, une diminution non réalisée de la juste valeur du portefeuille de 35,2 millions € (soit -1,75%) a ainsi été constatée au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012.

Cette variation de valeur négative résulte principalement de la conjugaison des éléments suivants :

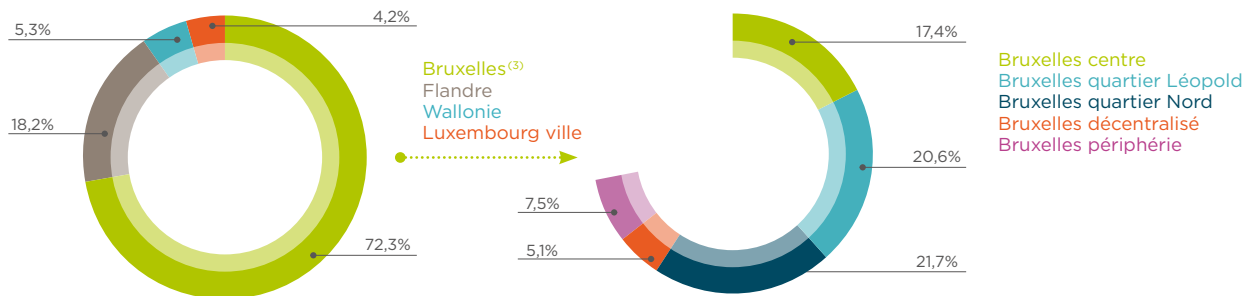
- des baisses de valeur sur des immeubles à baux courts ou disposant de surfaces disponibles à la location subissant encore une pression sur les valeurs locatives estimées, comme c'est le cas pour les immeubles situés en zone décentralisée et en périphérie ainsi que sur les immeubles occupés par l'État belge en province du fait du rapprochement de l'échéance des baux, quoique souvent encore lointaine ;
- des hausses de valeur sur les immeubles localisés dans le *Central Business District* (« CBD ») bruxellois et encore loués à long terme à des institutions publiques, du fait de l'attrait démontré par les investisseurs

- (1) Pour de plus amples informations veuillez consulter le communiqué de presse du 3 octobre 2012, publié sur le site internet de la Société.
- (2) Pour de plus amples informations veuillez consulter le communiqué de presse du 31 octobre 2012, publié sur le site internet de la Société.
- (3) Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « juste valeur » des immeubles de placement. Cette juste valeur s'obtient par 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 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €.
- (4) Auquel les immeubles Meir (Anvers) et Vital (Louvain), loués à long terme principalement à BNP Paribas Fortis, ont été rajoutés.
- (5) La variation sur l'exercice 2012 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2012 (hors investissements et désinvestissements).
- (6) La variation sur l'exercice 2011 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 décembre 2011 (hors investissements et désinvestissements).
- (7) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2012.

## Événements marquants de l'exercice

## Variation de la juste valeur sur les deux derniers exercices par trimestre

2012				2011 (année retraitée) <sup>(1)</sup>			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q2	Q3	Q4	Q5
-0,76%	0,07%	-0,37%	-0,72%	-0,29%	-0,48%	-0,39%	0,19%
Q1 + Q2 + Q3 + Q4				Q2 + Q3 + Q4 + Q5			
-1,75%				-0,93%			

Répartition géographique<sup>(2)</sup>

pour des immeubles bien localisés et générant des revenus sécurisés à long terme en provenance d'institutions publiques ainsi que des augmentations de valeur spécifiques liées notamment à (i) la conclusion d'un contrat d'usufruit de 21 ans avec le Parlement européen dans l'immeuble Science-Montoyer et à (ii) l'obtention du permis d'urbanisme pour la construction du nouvel immeuble Paradis à Liège.

Les immeubles qui représentent, individuellement, plus de 5% de la juste valeur totale du portefeuille sont les Tours II et III du WTC, qui représentent ensemble ±17%.

## NOUVELLES LOCATIONS ET RENOUELEMENTS DE BAUX

Dans un environnement économique restant difficile, Befimmo poursuit son objectif de fidélisation de ses clients locataires en continuant à prêter une attention toute particulière à leur satisfaction.

L'exercice 2012 a vu la concrétisation de plusieurs nouveaux contrats et renouvellements de baux. Ce faisant, Befimmo entend assurer une pérennité de ses revenus à moyen et long termes. À titre d'illustration, pour l'exercice 2013, 99,4% des revenus locatifs

budgetés sont déjà assurés contractuellement<sup>(4)</sup>. La proportion passe à 96,9% pour 2014 et à 85,0% pour 2015.

Au 31 décembre 2012, le taux de vacance locative du marché<sup>(5)</sup> de bureaux bruxellois est de 11,1%, inférieur à celui relevé en début d'année (11,5%). D'importantes différences de taux subsistent cependant entre les différents quartiers : le *Central Business District* (« CBD ») compte 7,1% de surfaces inoccupées dans le quartier Léopold et 7,2% dans le quartier Nord, le centre-ville proprement dit (l'intérieur du Pentagone) se caractérise quant à lui par un taux de vacance plus faible, avec seulement 5,0% de biens disponibles. Dans la périphérie bruxelloise et la zone décentralisée, la situation reste difficile, avec un taux

de vacance locative de 21,9% et de 15,6% respectivement.

Befimmo a conclu, au cours de l'exercice 2012, des baux pour une superficie de plus de 23.800 m<sup>2</sup>, dont 21.500 m<sup>2</sup> de bureaux et 2.300 m<sup>2</sup> de commerces, d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents. Parmi les contrats conclus en cours d'exercice, 78,5% représentent des baux signés avec de nouveaux locataires (soit 17 transactions), tandis que le solde concerne la reconduction de baux en cours (soit 10 transactions).

Cette superficie totale de 23.800 m<sup>2</sup> est en ligne avec les superficies louées au cours des exercices précédents (soit 32.500 m<sup>2</sup> en 2008, 18.944 m<sup>2</sup> en 2009 et 20.000 m<sup>2</sup> en 2010), à l'exception de l'exercice 2010/2011 (15 mois), durant lequel Befimmo avait exceptionnellement signé des baux pour une superficie totale de 70.000 m<sup>2</sup>.

Dans son portefeuille situé en **CBD bruxellois**, Befimmo a conclu, durant l'exercice écoulé, des transactions pour une superficie totale de 9.039 m<sup>2</sup>. Parmi les plus importantes transactions, citons notamment le contrat d'usufruit de 21 ans conclu en mai 2012 avec le Parlement européen pour l'immeuble Science-Montoyer (5.379 m<sup>2</sup>) dans le quartier Léopold à Bruxelles. Cette opération a généré une réévaluation positive de l'immeuble de l'ordre de 4,1 millions €, soit de l'ordre de 20% de sa juste valeur. Cet immeuble, lauréat du concours « IBGE 2009 - Bâtiments exemplaires » et entièrement rénové en 2011, est le premier immeuble en Europe ayant obtenu la certification BREEAM *Post Construction* « *Excellent* ».

Befimmo a également accueilli d'autres nouveaux locataires dans le CBD : Aston

Carter, Ogilvy, Environmental Resources Management et Sisley.

De plus, des locataires actuels du portefeuille ont renouvelé leurs baux pour plusieurs années. C'est le cas notamment de BNP Paribas Fortis et Berlaymont 2000.

Dans la **périphérie bruxelloise** certains locataires actuels du portefeuille ont réitéré leur confiance en Befimmo par des renouvellements et extensions de baux pour une superficie totale d'environ 5.360 m<sup>2</sup>. C'est le cas notamment de Lukoil et Carl Zeiss mais également Unamic, Electronic Partners, Krauss & Naimer ainsi que Toyota Boshoku.

Befimmo a accueilli de nouveaux locataires au sein de son portefeuille de périphérie pour une superficie totale de 7.640 m<sup>2</sup>. Citons notamment le nouveau contrat de bail (6/9) signé avec Goodman Management Services dans l'immeuble Media (en périphérie bruxelloise) pour la prise en location d'une partie des surfaces précédemment occupées par Samsung, celle-ci restant engagée jusqu'en mars 2015 pour le solde de ses surfaces. Notons enfin les transactions Desmet Ballestra Group, Devoteam, Red Prairie, Compusearch, Pubmarket, Skidata, Shinano Kenshi Europe et Technogym Benelux.

Il est à noter que les conditions auxquelles ces nouveaux contrats ont été conclus sont en ligne avec les hypothèses prises pour établir les perspectives d'EPRA earnings à trois ans.

Grâce à ces nouvelles locations et renouvellements de baux, les immeubles Central Gate, Ocean House, Axento, etc. atteignent des taux d'occupation proches des 100%. Befimmo

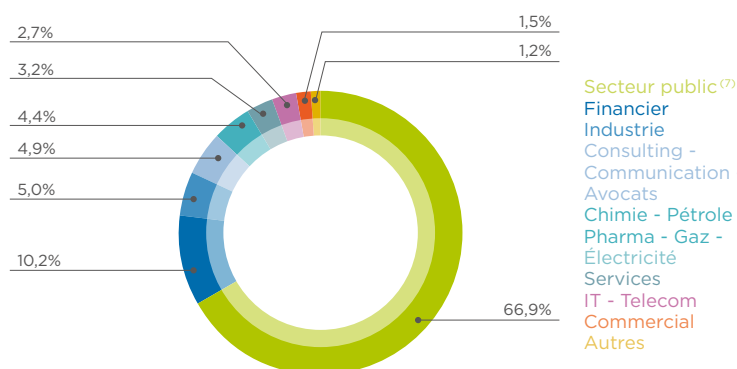
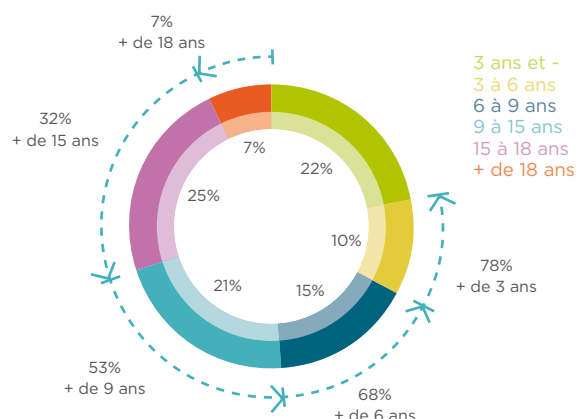
doit ces bons résultats, réalisés dans un contexte de marché difficile, à la qualité de son portefeuille, aux investissements pertinents qu'elle y réalise ainsi qu'à l'approche proactive de son équipe commerciale.

- .....
- (1) Pour rappel, l'exercice 2010/2011 comptait exceptionnellement 5 trimestres et s'étalait du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 décembre 2011.
  - (2) Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2012.
  - (3) Bruxelles: il s'agit de Bruxelles et son Hinterland économique, soit le CBD, la zone décentralisée et la périphérie.
  - (4) Sous réserve du risque de faillite d'un locataire.
  - (5) Source des données de marché: CBRE - 31 décembre 2012 ([www.cbre.be](http://www.cbre.be)).

## Événements marquants de l'exercice

## Locataires (au 31.12.2012)

	Durée moyenne pondérée <sup>(1)</sup> (en années)	Pourcentage du loyer en cours (en %)
1. Secteur public (fédéral & régional) <sup>(2)</sup>		57,1
2. Institutions européennes & représentations <sup>(3)</sup>		9,9
<b>Secteur public</b>	<b>11,3</b>	<b>66,9</b>
3. BNP Paribas Fortis et sociétés liées		4,6
4. Linklaters		3,2
5. BGL BNP Paribas et sociétés liées		2,4
6. Levi Strauss <sup>(4)</sup>		2,2
7. Citibank Belgium <sup>(5)</sup>		2,1
8. Sheraton Management LLC		1,4
9. General Electric		0,9
10. Federal Express		0,7
<b>Huit locataires suivants</b>	<b>7,3</b>	<b>17,6</b>
<b>Dix locataires suivants</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>
<b>Vingt premiers locataires</b>	<b>10,1</b>	<b>88,4</b>
<b>±160 locataires</b>	<b>3,1</b>	<b>11,6</b>
<b>Total</b>	<b>9,32</b>	<b>100,0</b>

Locataires<sup>(6)</sup>Durée des loyers<sup>(6)</sup>

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation<sup>(8)</sup> des immeubles en portefeuille, calculé tant sur les immeubles disponibles à la location que sur l'ensemble des immeubles de placement<sup>(9)</sup>, s'élève à 95,87% au 31 décembre 2012 par rapport à 94,30% au 31 décembre 2011.

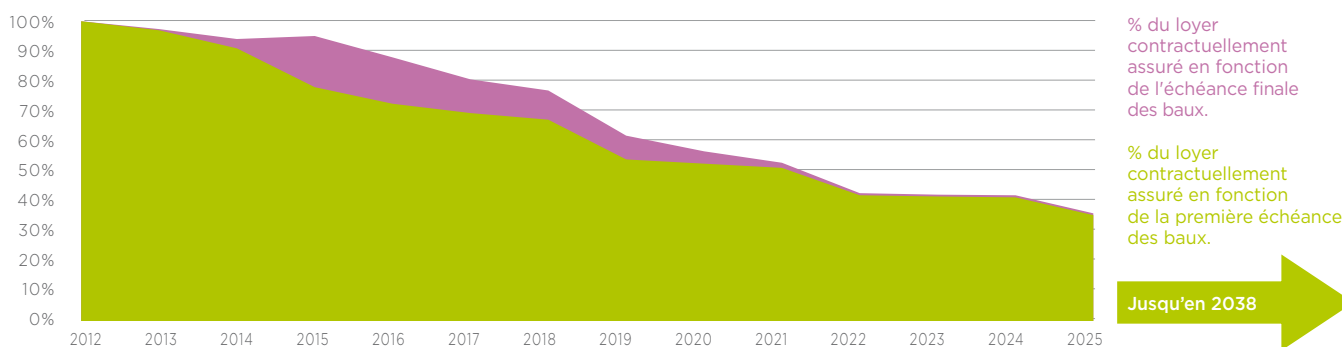
Cette progression est due, d'une part, à la prise en compte des nouvelles locations réalisées dans les immeubles Central Gate, Ocean House et Axento, ainsi que de l'usufruit conclu pour une durée de 21 ans sur l'immeuble Science-Montoyer avec le Parlement européen et, d'autre part, à la cession de l'immeuble Devroye, inoccupé lors de sa vente réalisée en décembre 2012.

## DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

Au 31 décembre 2012, la durée moyenne pondérée des baux en cours s'établit à 9,32 ans par rapport à 9,02 ans au 31 décembre 2011. Cette augmentation de la durée moyenne pondérée des baux depuis le début de l'exercice est liée à la prise en compte, suite au rejet par le Conseil d'État des recours en suspension du permis<sup>(10)</sup>, du nouveau bail conclu pour une durée de 25 ans avec la Régie des Bâtiments pour le projet Paradis (Liège), ainsi qu'aux baux longs conclus pendant l'exercice comme indiqué ci-avant.

- (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) Secteur public - institutions publiques belges : Fédération (49,4%), Région flamande (6,7%), Région wallonne (1%).
- (3) Institutions européennes et représentations : Commission européenne (6,1%), Parlement européen (3,3%) et représentations (0,4%).
- (4) Le bail de Levi Strauss vient à échéance le 30 avril 2013.
- (5) Citibank Belgium a été rachetée le 1<sup>er</sup> mai 2012 par Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE).
- (6) Les proportions sont exprimées sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.
- (7) Secteur public : institutions publiques belges (fédérales & régionales), Institutions européennes et représentations.
- (8) 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).
- (9) C'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.
- (10) Plusieurs recours en annulation du permis restent toutefois encore pendants.
- (11) 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 2012.

**Pourcentage du loyer contractuellement assuré** en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé<sup>(11)</sup> (en vertu des baux en cours et des baux futurs signés) (en %)



Jusqu'en 2038

### Taux de réversion (au 31.12.2012)

	Loyer en cours <sup>(1)</sup> (en milliers €)	Quote-part des loyers <sup>(2)</sup> (en %)	Durée moyenne pondérée <sup>(3)</sup> 1 <sup>er</sup> break (en années)	Taux de réversion <sup>(4)</sup> (en %)
Bruxelles centre (CBD)	78 197	57,8	9,39	-14,3
Bruxelles décentralisé	8 074	6,0	3,07	-14,4
Bruxelles périphérie	11 155	8,2	2,45	-10,9
Wallonie	10 650	7,9	16,95	-9,9
Flandre	22 098	16,3	12,12	-6,3
Luxembourg ville	5 200	3,8	3,14	-6,4
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>135 374</b>	<b>100,0</b>	<b>9,32</b>	<b>-12,0</b>

### TAUX DE RÉVERSION

Le taux de réversion est destiné à mesurer l'écart entre le loyer courant et le loyer de marché. Il est donc possible que l'évolution du marché immobilier modifie par lui-même ce taux.

Le taux de réversion du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 31 décembre 2012 à -12,02% (par rapport à -7,53% au 31 décembre 2011). L'augmentation de ce taux est lié à la combinaison (i) d'une indexation importante des loyers (supérieure à 2%), accroissant l'écart entre les loyers en cours et les valeurs locatives estimées, principalement pour les immeubles du portefeuille loués à long terme, et (ii) d'une tendance baissière des valeurs locatives de marché, principalement dans les secteurs décentralisé et de périphérie.

Ce taux de réversion ne représente en principe pas un risque réel à court terme pour Befimmo, car il doit être apprécié en tenant compte de la longue durée moyenne des baux de Befimmo qui se maintient au-delà de 9 ans depuis décembre 2006. Le risque

de réversion se présente à plus court terme principalement en décentralisé et en périphérie (14% du total des loyers, avec une durée moyenne pondérée des baux s'élevant à 2,7 années). Hors décentralisé et périphérie, la durée moyenne pondérée des baux s'élève à 10,4 années.

L'impact sur le loyer en cours au 31 décembre 2012 (soit 135,4 millions €) de la réversion négative potentielle des baux échéant dans les trois prochaines années s'élèverait à 3,4 millions €, soit 0,18 € par action, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings présentées page 65 tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

### DÉSINVESTISSEMENTS

#### Cession de l'immeuble Devroye

Befimmo a conclu en décembre 2012, la vente de l'immeuble Devroye pour un montant hors droits de 3,5 millions €. Cette opération a généré un résultat de

l'ordre de 0,2 million €, soit 0,01 € par action, au cours de l'exercice 2012.

#### Exercice de l'option d'acquisition de l'immeuble Mons I

L'occupant de l'immeuble Mons I, le Ministère de l'Équipement et des Transports, a exercé au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de 2012 l'option d'achat dont il bénéficiait sur l'immeuble. L'immeuble est ainsi transféré dans la rubrique des immeubles détenus en vue de la vente et a été cédé en février 2013 pour un montant de l'ordre de 8 millions €. Cette opération sera sans impact sur le compte de résultats de 2013 étant donné que la valeur d'expertise de l'immeuble est équivalente au prix d'exercice de l'option.

### PROJETS DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION

Désireuse de maintenir l'attractivité de ses immeubles pour les locataires et d'ainsi assurer un taux d'occupation le plus élevé possible de son portefeuille,



## Rendement locatif global (au 31.12.2012) (en %)

	Rendement courant <sup>(5)</sup> 31.12.2012	Rendement courant <sup>(5)</sup> 31.12.2011	Rendement potentiel <sup>(6)</sup> 31.12.2012	Rendement potentiel <sup>(6)</sup> 31.12.2011
Bruxelles centre (CBD)	6,66	6,43	6,82	6,72
Bruxelles décentralisé	7,79	6,24	9,03	7,33
Bruxelles périphérie	7,40	7,09	9,06	8,69
Wallonie	13,11	13,23	13,11	13,23
Flandre	6,04	5,81	6,07	5,81
Luxembourg ville	6,20	5,32	6,37	6,11
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>6,97</i>	<i>6,67</i>	<i>7,27</i>	<i>7,07</i>
<b>Total des immeubles de placement<sup>(7)</sup></b>	<b>6,73</b>	<b>6,51</b>	<b>7,02</b>	<b>6,90</b>

Befimmo réalise continuellement des investissements de rénovation, de redéveloppement ou d'amélioration des performances énergétiques, de ses immeubles afin de les améliorer ou de les maintenir à un niveau de qualité élevé au bénéfice de ses clients.

Befimmo a ainsi réalisé, durant l'exercice, des travaux d'investissements dans ses immeubles pour un montant global d'environ 36,1 millions €. Entre 8 et 10% de ce montant global ont été investis en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles et ainsi répondre, d'une part, aux réglementations en vigueur ou à venir et, d'autre part, aux attentes de ses locataires.

De plus, des dépenses d'un montant de 7,0 millions €, couvrant des travaux d'entretien, de réparation et de remise en état, ont été effectuées dans le portefeuille Befimmo.

L'excellent taux d'occupation du portefeuille de Befimmo démontre la pertinence des investissements engagés par la Société.

### Construction du nouveau centre des finances, rue Paradis à Liège

Pour rappel, dans le cadre d'un marché public de promotion, la Régie des Bâtiments a conclu début 2009 avec Fedimmo, dorénavant filiale à 100% de Befimmo, un bail de 25 années fermes pour un immeuble à construire (39.000 m<sup>2</sup>), rue Paradis à Liège. Cet immeuble est destiné à accueillir les nouveaux bureaux du Service Public Fédéral Finances.

Fedimmo a obtenu les autorisations pour la construction de cet immeuble en 2011, confirmées sur recours par Arrêté ministériel du 10 février 2012. Cet Arrêté a fait l'objet de plusieurs recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'État.

Le 16 octobre 2012, le Conseil d'État a rejeté les recours en suspension. Les travaux de construction sont en cours afin que l'immeuble soit disponible pour ses occupants au second semestre 2014.

La valeur totale de l'investissement pour ce projet est de l'ordre de 95 millions €

et générerait en début de bail un revenu locatif d'environ 6 millions € par an.

- (1) Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2012.
- (2) La quote-part des loyers est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.
- (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 en cours du portefeuille.
- (4) Taux de réversion: 1-(loyer en cours + la valeur locative estimée des surfaces inoccupées)/la valeur locative estimée des surfaces totales).
- (5) Le rendement courant correspond au rendement locatif global sur loyers en cours.
- (6) Le rendement potentiel correspond au rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés.
- (7) En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

La conception architecturale de ce bâtiment de 27 étages et les technologies les plus performantes qui y sont prévues (triple vitrage, chaudières à condensation, groupe de froid de dernière génération, gestion optimale de l'éclairage artificiel, récupération d'eau de pluie, panneaux photovoltaïques, etc.) permettront à l'immeuble d'atteindre les critères de performances énergétiques et environnementales les plus élevés (K37 et E65). Le projet est certifié BREEAM *Design* « *Excellent* ».

### Liège Paradis – Phase 2

Fedimmo prépare également le développement de la seconde phase du projet Paradis à Liège pour laquelle elle avait obtenu en 2008 un certificat d'urbanisme n°2 portant sur la construction de 26.000 m<sup>2</sup> de bureaux et logements. La mise en oeuvre de cette seconde phase ne pourra, le cas échéant, démarrer qu'après la démolition des bâtiments actuels des Finances, soit au plus tôt mi 2015. Fedimmo n'envisage pas d'entamer la réalisation de ce projet avant que le risque d'occupation ne soit substantiellement couvert.

### WTC III

Les deux premières phases des travaux de rénovation dans la Tour III du WTC (75.800 m<sup>2</sup>) à Bruxelles sont achevées, et les travaux de la troisième phase ont été réceptionnés début 2013.

Le budget total des travaux de rénovation de cette Tour, louée à la Régie des Bâtiments jusqu'en 2027, est estimé à 18,8 millions €.

### Central Gate

Au cours du troisième trimestre de l'exercice, Befimmo a achevé son programme de rénovation de l'immeuble Central Gate (32.500 m<sup>2</sup>) situé face à la Gare Centrale au coeur de Bruxelles. Ce programme portait sur la réfection des façades et des toitures, le réaménagement des parkings, des patios et des circulations internes, et plus généralement sur la rénovation des surfaces communes de l'immeuble.

Le montant global des investissements dans cet immeuble s'élève à 26,1 millions €.

Durant l'exercice, Befimmo a accueilli de nouveaux locataires dans l'immeuble, qui est ainsi loué à 90,4% au 31 décembre 2012.

Le niveau de performance énergétique de ce bâtiment a considérablement été amélioré, notamment par le remplacement des châssis simple vitrage par des châssis double vitrage en aluminium haute performance. Les isolations de toitures ont également été revues et améliorées. Certaines toitures plates ont été transformées en toitures végétales tandis que, sur d'autres parties, des panneaux photovoltaïques ont été placés. Un système de récupération d'eau de pluie a été installé et permet d'alimenter une partie des sanitaires de l'immeuble.

Les investissements réalisés ont permis d'améliorer sensiblement les performances environnementales de l'immeuble construit en 1930, faisant augmenter son score BREEAM *In-Use* (niveau *Asset*) de « *Pass* » à « *Good* ».

### Brederode 1

Befimmo a conclu en 2011 un nouveau bail de quinze ans avec le cabinet d'avocats Linklaters pour la reprise en location de la partie historique de l'immeuble sis rue de Brederode n°13 (13.400 m<sup>2</sup>) qu'il occupe depuis près de trente ans.

Dans ce cadre, cet immeuble prestigieux, idéalement situé en centre-ville de Bruxelles, sera intégralement rénové, pour un montant global de l'ordre de 26,2 millions €. Toutes les autorisations administratives ont été obtenues (permis d'urbanisme et d'environnement). Les travaux ont commencé début septembre 2012 et devraient être terminés fin mars 2014. Le nouveau bail prendra cours dès la fin des travaux de rénovation. Les immeubles situés rue de Brederode n°9 et rue de Namur n°48, actuellement loués et occupés par Linklaters, seront libérés dès la livraison du nouvel immeuble et seront ainsi disponibles à la location dans le courant de l'année 2015 après une légère rénovation d'un montant estimé à 6,7 millions €.

Pour améliorer les performances énergétiques de l'immeuble de nombreuses interventions y sont prévues telles que la pose de nouveaux châssis équipés de vitrages super-isolants, l'isolation des toitures ou encore l'équipement d'échangeurs pour les groupes de ventilation.

De plus, pour accentuer l'impact durable du projet, certains dispositifs ont été mis en place comme des systèmes de récupération des eaux de pluies pour l'alimentation des sanitaires et la végétalisation des toitures plates.

La certification BREEAM *Design* du bâtiment prévue vise l'obtention du score « *Very Good* ».

## Travaux planifiés pour les 3 prochaines années (en millions €)

	Réalisé 2012	2013	Perspectives 2014	2015
Brederode 1 (13 400 m <sup>2</sup> )	1,3	16,8	9,6	4,1
Central Gate (33 000 m <sup>2</sup> )	14,7	1,3	-	-
Nouveau centre des Finances (Tour Paradis) (39 000 m <sup>2</sup> )	8,5	41,8	30,7	2,1
Triomphe I & II (20 500 m <sup>2</sup> )	0,2	8,7	-	-
WTC Tour III (75 800 m <sup>2</sup> )	2,9	1,5	-	-
WTC Tour IV (PU) <sup>(1)</sup> (56 400 m <sup>2</sup> )	0,1	-	-	-
Autres	6,7	13,9	2,4	8,3
<b>Investissements énergétiques</b>	<b>1,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Total</b>	<b>36,1</b>	<b>86,7</b>	<b>44,7</b>	<b>16,5</b>

### Complexe Ikaros Phase II

Befimmo a achevé en juillet 2012 les travaux de rénovation lourde de l'immeuble 17/19 de la Phase 2 du complexe Ikaros, qui a obtenu la certification BREEAM « *Very Good* » en phase « *Design* ». Le budget global des investissements dans cet immeuble s'est élevé à 2,4 millions €.

### WTC IV

Le complexe WTC se compose de deux îlots, séparés par le boulevard Simon Bolivar, dotés chacun d'un socle surmonté respectivement de deux Tours (WTC I & II) et d'une Tour (WTC III). Les Tours II et III, louées à la Régie des Bâtiments, appartiennent respectivement à Befimmo et à Fedimmo.

Fedimmo, propriétaire du droit à construire une Tour IV, a obtenu fin 2012 les autorisations administratives (permis d'urbanisme et d'environnement) nécessaires en vue de construire une tour « passive » de près de 56.400 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un projet durable au sens large du terme, dans la mesure où sa conception tient compte des aspects énergétiques et environnementaux. Il prend place sur un terrain déjà bâti, l'emprise au sol n'est donc pas modifiée. Le WTC IV sera un nouvel immeuble complètement indépendant des 3 Tours existantes - tant du point de vue technique que fonctionnel.

L'objectif de Befimmo est d'obtenir une certification BREEAM *Design* « *Outstanding* » pour ce projet.

L'immeuble, lauréat du prix « Bâtiment exemplaire 2012 » décerné par l'IBGE, sera un des premiers grands immeubles de bureaux entièrement passif à Bruxelles.

Les permis étant obtenus, ce projet est devenu tout à fait concret, dès à présent entièrement disponible aux candidats grands occupants, autant publics que privés, dont la demande est déjà clairement identifiée à l'horizon 2016-2017, alors qu'à cet horizon de temps, la concurrence attendue, en termes de situation, de volume et de qualité paraît relativement réduite. Sauf travaux préparatoires, il n'entre pas dans les intentions de Fedimmo d'entamer la construction de ce projet avant que le risque d'occupation ne soit couvert de manière satisfaisante.

### Autres

Befimmo a réalisé d'autres travaux au cours de l'exercice, dont l'installation d'air conditionné et l'aménagement des abords du complexe Fountain Plaza et la rénovation de l'immeuble Ocean House pour un montant total de 3,8 millions €.

### Investissements énergétiques

Dans le cadre de son programme d'investissement pluriannuel mis en place en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo), Befimmo a investi un montant total de 1,7 million € au cours de l'exercice couvrant essentiellement leur entretien et l'upgrade.

Les travaux réalisés ont consisté principalement au remplacement des anciennes chaudières, des groupes de froid et pulsion dans l'immeuble Goemaere, au remplacement des vitrages dans les immeubles Triomphe I & II, au placement de panneaux photovoltaïques et diverses mesures de développement durable dans les immeubles Eagle Building et Ocean House, situés en périphérie.



Projet WTC IV, Bruxelles centre

(1) Permis d'urbanisme.

## Événements marquants de l'exercice

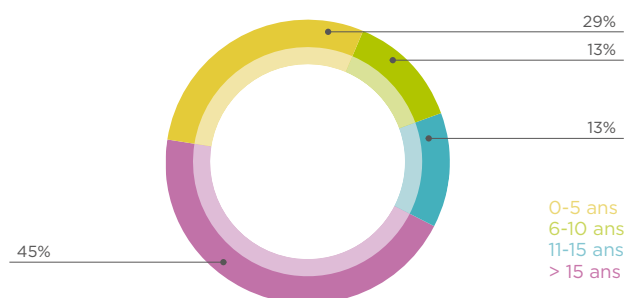
### Évolution de la performance environnementale liée à des rénovations majeures (au 31.12.2012)

	Rénovation standard Bruxelles (PEB) <sup>(1)</sup>	Froissart	Nouveau centre des Finances (Tour Paradis)	Science- Montoyer	WTC IV
Niveau K <sup>(2)</sup>	45	25	37	29	30
Niveau E <sup>(3)</sup>	75	<70	60	59	45
CO <sub>2</sub> émissions (Kg/m <sup>2</sup> )	65	27	11	21,5	8,35
<b>Coût dédié</b>	-	<b>8,1%</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,6%</b>	<b>6,0%</b>
BREEAM Certification Design	-	«Excellent»	«Excellent»	«Excellent»	«Outstanding»
BREEAM Certification Post Construction	-	«Very good»	-	«Excellent»	-

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

	Prix d'acquisition 31.12.2012	Valeur assurée <sup>(4)</sup> 31.12.2012	Juste valeur 31.12.2012
<b>Bureaux</b>			
Bruxelles centre (CBD)	976,6	876,0	1 144,8
Bruxelles décentralisé	137,2	135,6	101,2
Bruxelles périphérie	196,4	201,1	147,0
Wallonie	95,5	194,9	78,3
Flandre	368,7	434,6	356,8
Luxembourg ville	- <sup>(5)</sup>	42,4	81,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	1 749,2	1 884,7	1 909,9
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>	46,6	-	50,8
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1 795,8</b>	<b>1 884,7</b>	<b>1 960,7</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>		<b>12,5</b>	<b>7,9</b>
<b>Total</b>	- <sup>(5)</sup>	<b>1 897,2</b>	<b>1 968,6</b>

## Année de (re)construction du portefeuille (répartition sur base de la surface au 31.12.2012)<sup>(6)</sup>



## Synthèse des données immobilières du portefeuille de Befimmo (au 31.12.2012)

	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Quote-part du portefeuille <sup>(7)</sup> (en %)	Loyer en cours <sup>(8)</sup> (en milliers €)	Taux d'occupation (en %)
<b>Bruxelles centre</b> 10 immeubles	111 517	15,9	21 727	97,8
<b>Bruxelles quartier Léopold</b> 10 immeubles	96 057	17,0	23 259	96,2
<b>Bruxelles quartier Nord</b> 3 immeubles	187 506	24,3	33 211	98,9
<b>Bruxelles Central Business District (CBD)</b> 23 immeubles	<b>395 080</b>	<b>57,2</b>	<b>78 197</b>	<b>97,8</b>
<b>Bruxelles décentralisé</b> 6 immeubles	<b>58 694</b>	<b>5,9</b>	<b>8 074</b>	<b>86,2</b>
<b>Bruxelles périphérie</b> 7 immeubles et parcs de bureaux	<b>108 228</b>	<b>8,2</b>	<b>11 155</b>	<b>81,7</b>
<b>Total Bruxelles</b> 36 immeubles	<b>562 002</b>	<b>71,3</b>	<b>97 425</b>	<b>94,6</b>
<b>Wallonie</b> 20 immeubles	87 750	7,8	10 650	100,0
<b>Flandre</b> 33 immeubles	180 563	16,2	22 098	99,5
<b>Luxembourg ville</b> 1 immeuble	13 447	3,8	5 200	97,4
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>843 762</i>	<i>99,0</i>	<i>135 374</i>	<i>95,9</i>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>843 762</b>	<b>99,0</b>	<b>135 374</b>	<b>95,9</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>	<b>7 851</b>	<b>1,0</b>	<b>1 319</b>	<b>100,0</b>
<b>Total</b>	<b>851 613</b>	<b>100,0</b>	<b>136 692</b>	<b>95,9</b>

(1) Pour les demandes de permis introduites. PEB = Performance Énergétique des Bâtiments.

(2) Niveau K = le niveau d'isolation thermique global d'un bâtiment.

(3) Niveau E = le niveau de consommation d'énergie primaire d'un bâtiment.

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

(5) Selon l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, la Sicafi publique a la faculté de ne pas mentionner le prix d'acquisition pour un segment qui ne contient qu'un seul immeuble.

(6) Hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, et immeubles détenus en vue de la vente, ainsi que l'immeuble Brederode 1 qui passera dans la rubrique immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

(7) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2012.

(8) Le loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2012.

# MARCHÉ IMMOBILIER BRUXELLOIS

Le marché immobilier<sup>(1)</sup>, dans lequel Befimmo est actif, pourrait avoir atteint son point le plus bas tant sur le marché locatif qu'investissements et semble à présent s'orienter plus positivement. En 2012 il présente une légère amélioration par rapport à 2011 sans que l'on puisse encore raisonnablement conclure à une vraie reprise.

Il y a différentes raisons pour cette évolution. Premièrement le marché locatif a connu un rebond d'activité (on revient au niveau moyen des années 2010) avec une prise en occupation de 427.000 m<sup>2</sup> contre 320.000 m<sup>2</sup> l'année précédente. Deuxièmement, le volume de livraisons de projets sur le marché de bureaux bruxellois a atteint son point le plus bas depuis 12 ans. Ces éléments, combinés des reconversions d'immeubles de bureaux structurellement vides avec réaffectation en résidentiel, hôtels ou maisons de repos, font que la tendance baissière de la vacance locative se confirme: elle passe de 11,4% en 2011 à 11,1% au 31 décembre 2012.

En 2012, le marché de l'investissement en immeubles de bureaux (en Belgique) est resté affaibli avec un volume d'environ 600 millions € par rapport à 528 millions € lors de l'exercice précédent. Ce marché pourrait de nouveau susciter de l'intérêt de la part des investisseurs étant donné les hausses de valeurs importantes enregistrées ces dernières années dans d'autres segments (logistique, résidentiel).

# Marché immobilier locatif bruxellois

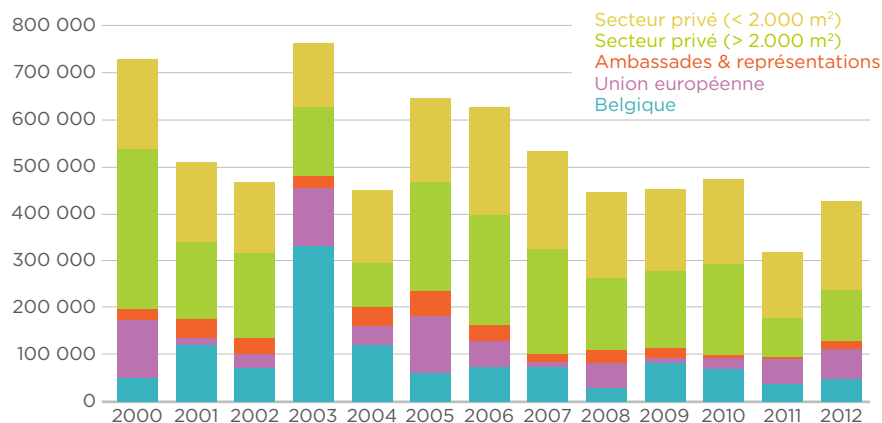
## DEMANDE

La demande sur le marché immobilier bruxellois de bureaux a atteint 427.000 m<sup>2</sup> en 2012, contre 320.000 m<sup>2</sup> en 2011. Si l'on considère que la demande a chuté de 35% en 2011 par rapport à l'année 2010, on peut raisonnablement conclure à une belle amélioration de la tendance sur le marché locatif immobilier à Bruxelles. Cet accroissement de la demande au cours de l'année écoulée a été soutenu par les Institutions européennes qui ont conclu de grandes transactions au cours du premier semestre, alors que le secteur privé a commencé à se manifester au cours du second semestre.

Le **secteur public**, et plus particulièrement les Institutions européennes, représente environ 33% de la demande en immobilier de bureaux pour l'année 2012.

Le quartier Léopold est très prisé, il représente à lui seul 26% de la demande totale d'espaces de bureaux pour l'année. Il s'agit notamment de la prise en occupation par la Commission européenne d'une surface de 24.463 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Espace Orban, de la location de l'immeuble Science-Montoyer de Befimmo (5.379 m<sup>2</sup>) au Parlement européen, ou encore de la transaction avec la représentation Bundesland Hessen dans l'immeuble Montindu (6.116 m<sup>2</sup>).

## Historique de la demande par secteur (en m<sup>2</sup>)



De belles transactions ont également été conclues dans le quartier Nord de Bruxelles. Il s'agit entre autres du contrat de bail signé par la Commission européenne pour la prise en occupation de 19.494 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Covent Garden et de la SNCB qui a loué près de 7.000 m<sup>2</sup> dans le Zenith Building.

Le **secteur privé** a également soutenu la demande cette année: il représente environ 67% de la demande totale en immobilier de bureaux.

C'est la périphérie bruxelloise qui a été le quartier le plus recherché: il représente 30% de la demande totale pour l'année 2012 avec environ 128.205 m<sup>2</sup> de transactions réalisées. Les tailles des transactions conclues dans le quartier oscillent entre 3.000 m<sup>2</sup> et plus de 6.000 m<sup>2</sup>.

Si l'on ne peut encore conclure à une véritable reprise du marché, c'est parce qu'un pourcentage important de la demande du secteur privé émane d'occupants dont le bail arrive à échéance et qui saisissent cette

opportunité pour réduire leurs coûts d'occupation, parfois après d'importantes restructurations en termes d'occupation de personnel.

## OFFRE

Durant l'exercice 2012, seulement 44.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux ont été livrés sur le marché bruxellois. Le volume de livraisons de projets a atteint son point le plus bas depuis 12 ans. Il semble que ce volume restera faible dans les années à venir mais il devrait connaître une légère hausse courant 2013 avec un nombre limité de projets spéculatifs dans le quartier européen où certains développeurs mettent sélectivement en œuvre leurs projets de développement, citons notamment les projets Livingstone, Black Pearl et E-lite.

En 2013 et 2014, environ 360.000 m<sup>2</sup> sont attendus sur le marché dont seulement 60.000 m<sup>2</sup> de spéculatif.

(1) Source des données de marchés: CBRE - 31 décembre 2012 ([www.cbre.be](http://www.cbre.be)).

## Rapport de gestion

# Marché immobilier bruxellois

Si le volume des livraisons continue à diminuer de manière générale sur le marché bruxellois, c'est parce que les développeurs sont réticents à construire de nouveaux projets spéculatifs, c'est-à-dire sans avoir obtenu de pré-engagement de la part d'un locataire. Le « sur mesure » est donc actuellement prépondérant sur le marché des nouveaux immeubles. De plus, un manque de financements bancaires et les conditions actuelles de marché freinent le lancement de nouveaux projets. À terme, cette situation pourrait engendrer un manque d'immeubles de bureaux de « Grade A » sur le marché bruxellois, particulièrement dans le CBD.

### VACANCE LOCATIVE

Comme l'année passée, la disponibilité des bureaux sur le marché bruxellois a continué à diminuer, passant de 11,4% à la fin du mois de décembre 2011 pour atteindre 11,1% au 31 décembre 2012.

Cette tendance vers une diminution de la vacance est due à la conjugaison des éléments suivants: d'une part, la faible mise sur le marché de nouveaux immeubles spéculatifs et d'autre part, la reconversion de bureaux structurellement vides avec réaffectation en résidentiel, hôtels ou maisons de repos.

Ces 4 dernières années, environ 500.000 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux ont été reconvertis ou sont en cours de reconversion pour recevoir d'autres affectations: Parc Seny, Marcel Thiry 208 et Marcel Thiry Court D sont les exemples les plus récents de projets de

reconversion. Pour 2012 et 2013, environ 130.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont obtenu un permis pour reconversion.

Les quartiers Nord de Bruxelles et sa périphérie ont enregistré les plus fortes baisses de la vacance locative en passant respectivement de 8,8% à 7,1% et de 23,3% à 21,9%. Les immeubles disponibles de « Grade A », dans un marché où les occupants recherchent des nouveaux immeubles modernes et répondant aux critères de développement durable, sont de moins en moins nombreux.

### VALEURS LOCATIVES

Le *prime rent* se maintient à 285 €/m<sup>2</sup> et les loyers moyens pondérés se situent à un niveau de 158 €/m<sup>2</sup>. Notons que dans ce contexte de marché locatif très concurrentiel, les gratuités et concessions accordées aux locataires par les propriétaires sont relativement élevées, surtout dans les zones périphérique et décentralisée.

### MARCHÉ À L'INVESTISSEMENT

Le marché à l'investissement de bureaux (en Belgique) reste faible avec un total approximatif de 600 millions € en 2012 par rapport à 528 millions € l'année passée.

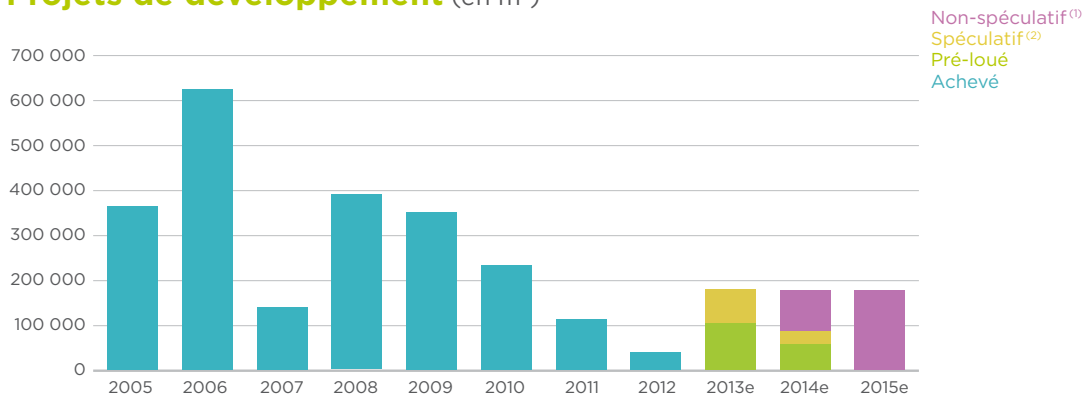
Les transactions ont été très limitées même si une demande d'immeubles *core* de qualité est présente dans le marché. Le manque de disponibilité de produit « *prime* » assurant des revenus

à moyen long terme et l'incertitude sur le traitement fiscal de transfert de biens immobiliers, générée par la nouvelle disposition anti-abus de expliquent l'illiquidité du marché à l'investissement.

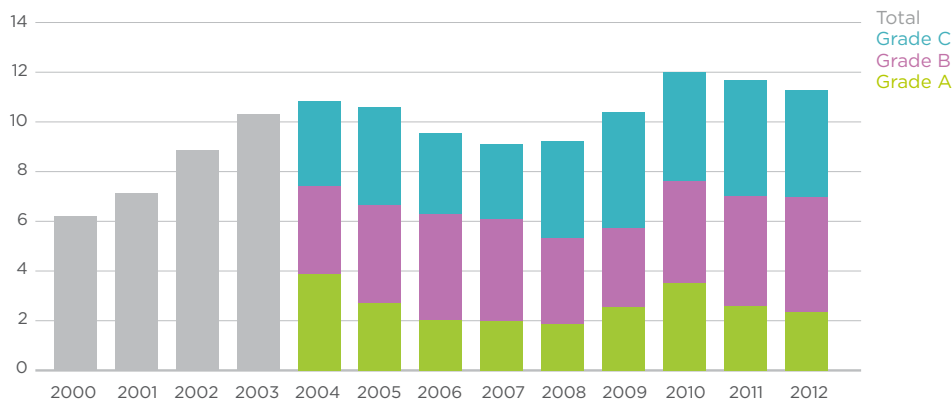
Soulignons cependant que vu la rareté de ces actifs et la concurrence réelle entre investisseurs pour ce type de biens, les valeurs se maintiennent à un niveau élevé. Ainsi, les rendements rencontrés pour des baux classiques (3/6/9) dans ce type d'immeuble sont de l'ordre de 6,25%. Les biens de même type mais loués à long terme se valorisent quant à eux autour de 5%.



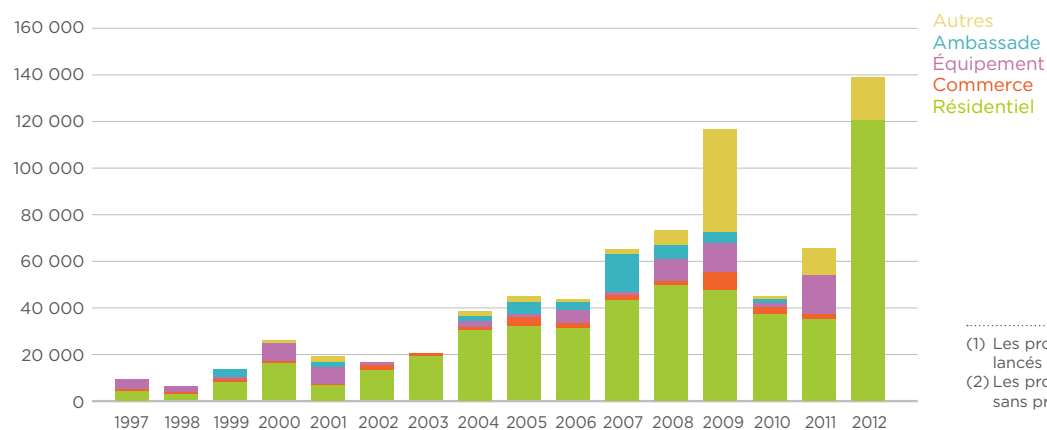
### Projets de développement (en m<sup>2</sup>)



### Vacance locative par catégorie d'immeubles (en %)



### Reconversion de bureaux en d'autres affectations (en m<sup>2</sup>)



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

# CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER

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

Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 31 décembre 2012.

## CONTEXTE

Conformément au Chapitre IV, Section 4 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 sur les Sicafis, Befimmo a fait procéder au 31 décembre 2012 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise de la partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo loués principalement à des entreprises du secteur privé; tandis que Winssinger & Associés sa et Price Waterhouse Coopers Enterprise Advisory scrl se sont chargés respectivement de la partie du portefeuille Fedimmo et du portefeuille Befimmo loués principalement à des Institutions publiques. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

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

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les

travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une *due diligence* technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

## OPINION

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

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

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

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

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

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

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

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investis-

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 décembre 2012 s'élève à :

2.019.199.290 € (DEUX MILLIARDS DIX- NEUF MILLIONS CENT NONANTE-NEUF MILLE DEUX CENT NONANTE EUROS);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par la société Winssinger & Associés SA et Price Waterhouse Coopers Enterprise Advisory scrl.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 décembre 2012 correspondant à la juste valeur (« *Fair Value* ») s'établirait à :

1.968.613.927 € (UN MILLIARD NEUF CENT SOIXANTE-HUIT MILLIONS SIX CENT TREIZE MILLE NEUF CENT VINGT-SEPT EUROS); ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par la société

Winssinger & Associés SA et Price Waterhouse Coopers Enterprise Advisory scrl.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location ressort à 6,91% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 7,21% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 95,87%. Le taux d'occupation sur le portefeuille total d'immeubles de placement s'établit également à 95,87%.

La moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de  $\pm 12,02\%$  à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bureaux	Juste Valeur (en millions €)	(en %)
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	1 909,9	97,0
Bruxelles <i>Central Business District</i>	1 144,8	58,2
Bruxelles décentralisé	101,2	5,1
Bruxelles périphérie	147,0	7,5
Wallonie	78,3	4,0
Flandre	356,8	18,1
Luxembourg ville	81,8	4,2
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	50,8	2,6
<i>Immeubles détenus en vue de la vente</i>	7,9	0,4
<b>Total</b>	<b>1 968,6</b>	<b>100,0</b>

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

Bruxelles, le 29 janvier 2013



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.  
National Director Head of Valuations  
and Consulting  
Pour Jones Lang LaSalle

# STRUCTURE FINANCIÈRE

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

## POLITIQUE DE FINANCEMENT

Befimmo gère de manière proactive le coût de son financement, qui représente son principal poste de charges et qui influence donc significativement son résultat et son EPRA earnings.

Befimmo vise à sécuriser la disponibilité de ses financements sur des périodes de renouvellements assurant une répartition équilibrée des échéances de ceux-ci. Elle veille à conserver une relative variabilité des taux d'intérêt, limitée à la hausse, sur une partie de sa dette.

Cette politique, hors circonstances exceptionnelles, offre une certaine protection contre les perturbations liées à l'évolution des cycles économiques. En période de haute conjoncture, le coût de l'endettement sera certes à la hausse mais en principe compensé partiellement par une amélioration des revenus opérationnels (occupation des immeubles et inflation plus importantes), éventuellement avec un effet de retard. Cet effet compensatoire étant limité, une politique de couverture est mise en œuvre. À l'inverse, en période de basse conjoncture, la réduction du coût de financement offre une compensation, le cas échéant partielle, de la baisse des cash-flows opérationnels.

## REFINANCEMENTS RÉALISÉS

Befimmo a poursuivi son programme global de renouvellement de ses financements et a continué à porter une attention particulière à la diversification de ses sources de financement.

Aujourd'hui, à côté des financements assurés par les banques, Befimmo se finance aussi de manière significative directement sur les marchés financiers, auprès d'investisseurs institutionnels et de particuliers. Par conséquent au 31 décembre 2012, la proportion de son endettement constitué de financements bancaires est de 55%, alors qu'elle était de 100% début 2011.

Le refinancement de ses deux crédits syndiqués, qui échoient en mars 2013 (220 millions €) et en juin 2013 (300 millions €), soit un montant total de 520 millions €, est à présent finalisé.

Outre les refinancements réalisés en 2011, la Société a en effet mis en place depuis janvier 2012 :

- un placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) en US Dollars et Livres Sterling pour un montant équivalent à 150,3 millions €. Befimmo a couvert le risque de change et de taux en concluant des *Cross Currency Swaps*;
- des lignes bilatérales auprès de 4 institutions bancaires pour un montant global de 260 millions €.

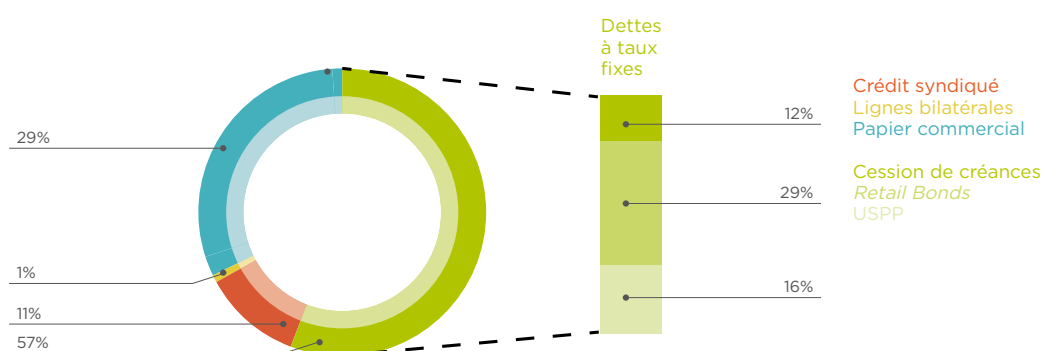
Tenant compte des refinancements réalisés, le tableau ci-après illustre l'échéancier des engagements financiers.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

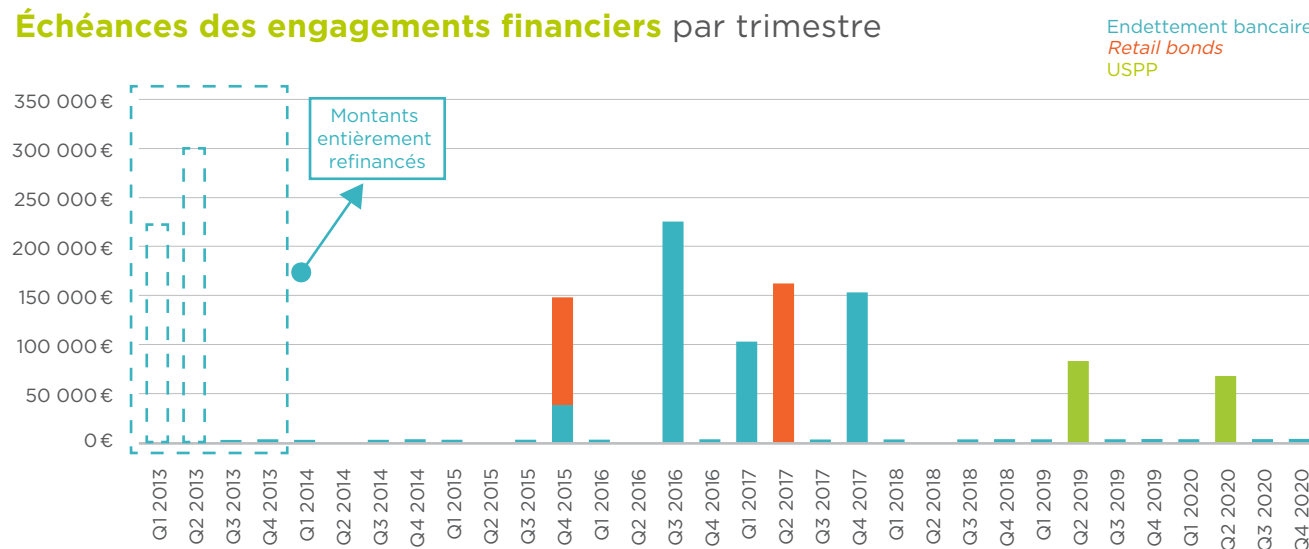
Au 31 décembre 2012, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.335,2 millions €, utilisés à concurrence de 942,4 millions €. L'importance du volume des lignes non utilisées s'explique par l'anticipation du refinancement des échéances de 2013;
- un ratio d'endettement de 49,31%<sup>(1)</sup>, un ratio LTV (*Loan-to-value*) de 48,03%<sup>(2)</sup>;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 4,45 années;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 58,4% du total de la dette;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 3,38% sur l'exercice, se comparant à 3,55% pour l'année 2011.

## Répartition de l'endettement



## Échéances des engagements financiers par trimestre



L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le 25 février 2013 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 a mis en place un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 400 millions €. Ce programme était utilisé à hauteur de 276 millions € au 31 décembre 2012. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

## COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT ET DE CHANGE

La politique de couverture du risque de taux d'intérêt vise à couvrir une partie décroissante de l'endettement

sur un horizon de 5 à 10 ans. Les objectifs et la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement examinés. Le choix des instruments et de leur niveau est fondé sur une analyse des prévisions de taux de différentes banques consultées et d'un arbitrage entre le coût de l'instrument, le niveau et le type de protection souhaités. De surcroît, par le biais de sa politique de couverture, la Société se fixe un objectif de limitation des variations des charges financières dans le cadre des *covenants* existants, ainsi que de protection de l'EPRA earnings nécessaire au paiement du dividende prévisionnel.

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé de SWAP de taux d'intérêt, de CAP et de COLLAR<sup>(3)</sup>, ainsi que (ii) du risque de taux 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 actuellement en place porte la Société à un ratio de couverture de 95,5%<sup>(4)</sup> au 31 décembre 2012. Ce ratio est supérieur à 95% jusqu'au quatrième trimestre de 2013, supérieur à 84% jusqu'au quatrième trimestre de 2014 et supérieur à 48% jusqu'au deuxième trimestre de 2017.

Dans le cadre de sa politique de couverture, la Société a procédé durant l'année à la cession de plusieurs IRS (*Interest Rate Swaps*) pour un montant notionnel de 125 millions €. Ces IRS faisaient en effet double emploi avec le financement à taux fixe (USPP) mis en place durant la période.

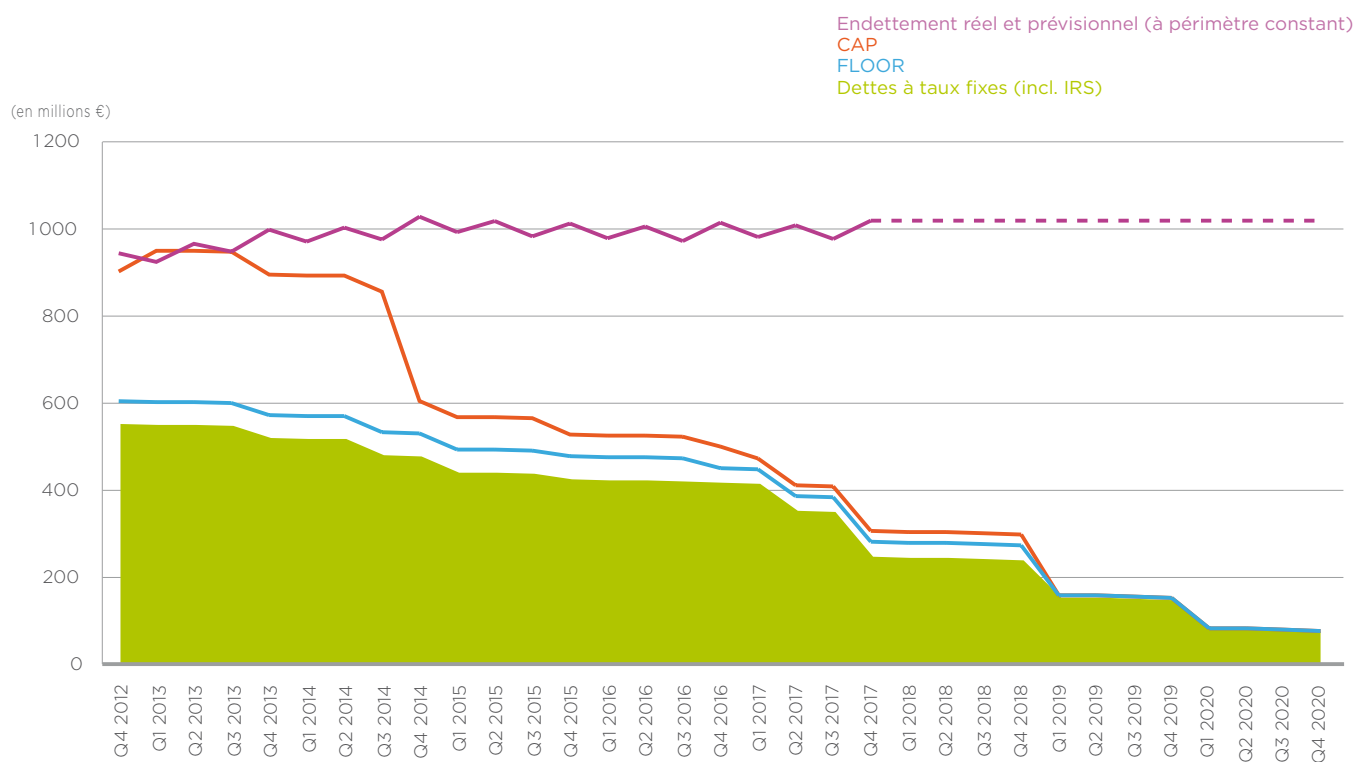
(1) Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

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

(3) La souscription de COLLAR implique l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

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

## Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixe existants



Moyenne annuelle		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CAP	Notionnel (en millions €)	395	376	135	101	36	30	2	-
	Taux moyen (en %)	3,56%	3,53%	2,53%	2,14%	2,16%	2,25%	2,25%	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	50	50	50	50	31	30	2	-
	Taux moyen (en %)	1,09%	1,09%	1,09%	1,09%	0,83%	0,82%	0,82%	-
Dettes à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	547	507	445	419	370	243	185	103
	Taux moyen <sup>(1)</sup> (en %)	2,38%	2,43%	2,45%	2,96%	2,92%	2,47%	2,53%	2,76%

# RÉSULTATS FINANCIERS

## LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DÉCEMBRE 2012

Au 31 décembre 2012, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 998,2 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 54,10 € par action. Cette valeur est en diminution par rapport aux 57,17 € par action au 31 décembre 2011.

(en millions €)

Valeur intrinsèque au 31 décembre 2011	1 002,6
Solde sur dividende 2010/2011	-17,3
Impact lié à l'acquisition des 10% des actions de Fedimmo	38,1
Acompte sur dividende 2012	-48,6
Augmentation de capital (dividende optionnel)	15,1
Impact des actions détenues par les filiales Meirfree et Vitalfree sur le dividende optionnel	0,3
Résultat sur le programme d'achat/vente d'actions propres	0,1
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2012	7,9
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2012</b>	<b>998,2</b>



Goemaere, Bruxelles décentralisé

## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

### Les événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre immobilier de la Société a été légèrement modifié durant l'exercice par la cession de l'immeuble Devroye (décembre 2012). La comparaison de l'exercice 2012 avec l'exercice précédent arrêté au 31 décembre 2011<sup>(2)</sup> et retraité sur douze mois est également influencée par l'acquisition, en février 2011, de Ringcenter SA alors propriétaire du complexe Pavillon.

Notons également que l'acquisition du solde des 10% des actions de Fedimmo SA en octobre 2012 permet à Befimmo de bénéficier à partir de cette date de l'intégralité du résultat réalisé de Fedimmo.

(1) Taux fixe moyen hors marge de crédit.

(2) Pour rappel, l'exercice 2010/2011 comptait exceptionnellement 5 trimestres et s'étalait du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 décembre 2011.

## Rapport de gestion

# Résultats financiers

### Compte de résultat synthétique (en milliers €)

	31.12.2012	31.12.2011
Résultat locatif net	128 754	<b>124 629</b>
Charges immobilières nettes	-8 412	-7 638
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>120 342</b>	<b>116 992</b>
Frais généraux	-14 340	-14 218
Autres revenus et charges d'exploitation	-19 247	-191
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>86 755</b>	<b>102 583</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	206	14 623
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>86 961</b>	<b>117 206</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-29 601	-28 824
Impôts	-750	-668
<b>Résultat net courant</b>	<b>56 610</b>	<b>87 715</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-35 172	-18 984
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 000	-2 523
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>	<b>-46 172</b>	<b>-21 507</b>
Résultat net	10 438	66 208
Résultat net (part du groupe)	7 868	61 992
Résultat net - participations ne donnant pas de contrôle	2 570	4 216
EPRA earnings (part du groupe)	74 926	70 287
<b>Résultat net (€/action) (part du groupe)</b>	<b>0,44</b>	<b>3,69</b>
<b>Résultat net courant (€/action) (part du groupe)</b>	<b>4,25</b>	<b>5,03</b>
<b>EPRA earnings (€/action) (part du groupe)</b>	<b>4,24</b>	<b>4,18</b>



## Analyse du résultat net

Le **résultat locatif net** s'établit à 128,8 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 124,6 millions € un an auparavant, en progression de 4,1 millions €, soit +3,3%. Cette augmentation est due principalement à l'indexation des loyers (+2,5%) et aux changements de périmètre (+0,5%). Befimmo a, en effet, bénéficié, pour l'exercice 2012, de la pleine indexation de ses baux. L'impact de la renégociation de certains baux, de certains départs de locataires et de la moindre importance que l'an dernier du lissage des gratuités locatives (conformément aux normes IFRS <sup>(1)</sup>) a ainsi été entièrement compensé par l'amélioration de l'occupation de différents immeubles, notamment Axento et Central Gate.

Les **charges immobilières nettes** s'établissent à 8,4 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 7,6 millions € au 31 décembre 2011. Cet accroissement s'explique principalement par (i) l'augmentation des frais commerciaux en 2012 (suite aux locations réalisées), par (ii) l'absence de recettes non récurrentes par opposition à celles enregistrées en 2011 (indemnités perçues en résolution de litiges commerciaux) et enfin par (iii) une augmentation des charges locatives et taxes sur immeubles non loués en 2012.

Il résulte des éléments mentionnés ci-avant, un **résultat d'exploitation des immeubles** de 120,3 millions € au 31 décembre 2012, contre 117,0 millions € au 31 décembre 2011, en hausse de 3,3 millions € (+2,9%).

Les **frais généraux** sont stables par rapport à l'exercice précédent

(-0,1 million €) et s'établissent à 14,3 millions € au 31 décembre 2012.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à -19,2 millions € au 31 décembre 2012 contre -0,2 million € un an auparavant. Cette variation est due à l'impact négatif net unique de 20,6 millions € <sup>(2)</sup> enregistré suite à la transformation de la structure juridique de la Sicafi dans le prolongement de l'accord conclu avec AG Real Estate. En outre, cette rubrique reprend également les honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'État belge, dans le cadre du bail conclu pour la Tour III du WTC à Bruxelles, ainsi que le retraitement IFRS des gratuités locatives intégrées dans les revenus.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 0,2 million €, généré par la cession de l'immeuble Devroye en décembre 2012, en comparaison aux 14,6 millions € enregistrés lors de l'exercice précédent et qui correspondent aux plus-values réalisées sur plusieurs cessions d'immeubles (Empress Court, Kattendijkdok et différents plateaux dans l'immeuble La Hulpe).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est de -35,2 millions € (soit -1,75%) sur l'exercice écoulé, contre -19,0 millions € (soit -0,93%) sur les 12 derniers mois de l'exercice 2010/2011.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** est de -11,0 millions € sur l'exercice écoulé, contre -2,5 millions € sur les 12 derniers mois de l'exercice 2010/2011. Cette variation est expliquée par l'impact complémentaire de la baisse de

la courbe des taux d'intérêt sur la valorisation à la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** s'établit à -29,6 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à -28,8 millions € au 31 décembre 2011. Le résultat financier est en baisse de 0,8 million €, soit 2,7%. Cette baisse résulte de l'augmentation (+36 millions €) de l'endettement moyen de l'exercice, partiellement compensé par la baisse du coût moyen de financement passant de 3,55% en 2010/2011 (12 mois) à 3,38% sur l'exercice écoulé.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net** (part du groupe) de 7,9 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 62,0 millions € au 31 décembre 2011.

L'**EPRA earnings** (part du groupe) s'établit à 74,9 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 70,3 millions € 31 décembre 2011, en hausse de 4,6 millions € (+6,6%). Comme annoncé précédemment, il est supérieur à la perspective publiée dans le Rapport Financier Annuel 2011 (+9,7% par action).

Le **résultat net courant** (part du groupe) est, quant à lui, en baisse de 9,5 millions € par rapport au 31 décembre 2011 et s'établit à 75,1 millions €.

(1) Ce lissage a un effet neutre sur le résultat net de la Société.

(2) Il s'agit du prix convenu de 21 millions € pour le rachat par la Sicafi de son Gérant statutaire, diminué de la valeur nette des fonds propres de Befimmo SA à la date d'acquisition.

# AFFECTATION DU RÉSULTAT

## Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 17.033.914,91 €.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2011 de 116.928.926,48 €, du résultat sur le programme d'achat/vente d'actions propres comptabilisé directement en fonds propres de

108.715,90 € et du résultat net de l'exercice, le résultat à affecter s'élève à 134.071.557,29 €.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 19.120.709 actions, en augmentation de 5,2% par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation du nombre d'actions émises est la résultante de :

- la création de 593.901 actions le 3 octobre 2012 dans le cadre de l'acquisition des actions de Fedimmo SA que Befimmo SA ne détenait pas encore ;
- la création de 351.368 actions le 20 décembre 2012 dans le cadre de

l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par le Gérant de Befimmo le 23 novembre 2012.

Conformément à l'article 21, § 4 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, aucune dotation à la réserve légale n'est réalisée. Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire :

- d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2012, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi, les affectations aux réserves réglementaires ;

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

<b>A. Résultat net</b>	<b>17 033 914,91</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (±)</b>	<b>48 022 488,02</b>
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (±)	33 309 027,83
- Exercice comptable	32 329 186,38
- Exercices antérieurs	-
- Réalisation de biens immobiliers	979 841,45
II. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	-281 731,84
VI. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (±)	-2 102 627,20
- Exercice comptable	-2 102 627,20
- Exercices antérieurs	-
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	17 097 819,23
<b>C. Rémunération du capital</b>	<b>-65 056 402,93</b>
- Acompte sur dividende versé en décembre 2012	-48 612 593,19
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013)	-16 443 809,74
<b>D. Rémunération du capital autre que C</b>	<b>-</b>

• de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 65.056.402,93 €. Ce dividende serait constitué, d'une part, de l'acompte sur dividende de 48.612.593,19 €, soit 2,59 € brut par action, décrété le 13 novembre 2012 pour les 18.175.440 actions existantes à ce moment et, d'autre part, d'un solde de dividende de 16.443.809,74 €, qui représenterait un dividende brut arrondi de 0,86 € pour chacune des 19.120.709 actions de la Société, payable par détachement du coupon n°24;

• de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant de 99.939.823,15 €.

C'est le montant net du solde du dividende qui est payable: un détenteur de coupons exonéré du précompte mobilier de 25%<sup>(1)</sup> recevra, par conséquent, un montant égal au nombre de coupons détenus multiplié par 0,86 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2012 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 23 novembre 2012 et le solde de dividende visé ci-avant)

est conforme à l'article 27 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi, 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.

## Tableau explicatif du **résultat statutaire** de l'exercice 2012<sup>(2)</sup> (en €)

<b>Résultat reporté au 30 septembre 2010</b>	<b>108 005 562,71</b>
Résultat de l'exercice 2010/2011	79 526 913,20
Résultat reporté Ringcenter	20 985 996,00
<b>Résultat à affecter au 31 décembre 2011</b>	<b>208 518 471,91</b>
Acompte sur dividende de l'exercice 2010/2011	-68 684 750,47
Impact de l'affectation aux autre que « (n) Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 7 décembre 2010)	-4 959 423,82
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2010/2011	-17 945 371,14
<b>Résultat à reporter au 31 décembre 2011</b>	<b>116 928 926,48</b>
Impact du résultat réalisé sur la vente des actions propres en direct	108 715,90
Résultat de l'exercice 2012	17 033 914,91
<b>Résultat à affecter au 31 décembre 2012</b>	<b>134 071 557,29</b>
Acompte sur dividende de l'exercice 2012	-48 612 593,19
Impact de l'affectation aux autre que « (n) Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 7 décembre 2010)	30 924 668,79
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2012	-16 443 809,74
<b>Résultat à reporter au 31 décembre 2012</b>	<b>99 939 823,15</b>

(1) La modification du taux de précompte mobilier, passant de 21% à 25%, résulte de l'entrée en vigueur de la loi-programme du 27 décembre 2012 publiée au Moniteur belge le 31 décembre 2012 (article 84). Cette modification est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

(2) Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires en page 182 des états financiers.

# EPRA *BEST PRACTICES*

Le conseil d'administration de l'*European Public Real Estate Association* (« EPRA ») a publié, en août 2011, une mise à jour du rapport intitulé « *Best Practices Recommendations* »<sup>(1)</sup>.

Ce document reprend ses recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées. Befimmo s'inscrit

dans cette tendance à la standardisation du *reporting* visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des recommandations formulées par l'EPRA.

Le Commissaire a vérifié que les ratios « EPRA earnings », « EPRA NAV » et « EPRA NNNAV » étaient calculés conformément aux définitions reprises dans les « EPRA *Best Practices*

*Recommendations* » d'août 2011 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.

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

## Indicateurs de performance clés

Indicateurs EPRA	Définitions EPRA <sup>(2)</sup>		31.12.2012	31.12.2011
1 EPRA earnings	Recurring earnings from core operational activities	en milliers €	74 926	70 287
		€/action	4,24	4,18
2 EPRA NAV	Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long term investment property business model	en milliers €	999 851	1 006 222
		€/action	54,18	57,37
3 EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	en milliers €	984 624	1 000 114
		€/action	53,36	57,03
4 (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income <sup>(3)</sup> based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers' costs		6,35%	6,06%
		(ii) EPRA Topped-up NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)	6,53%
5 EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio		4,62%	6,13%

## Tableau 1 - EPRA earnings

(en milliers €)

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>7 868</b>	<b>61 992</b>
<b>Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings</b>	<b>67 058</b>	<b>8 294</b>
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	35 172	18 984
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-206	-14 623
V. <i>Goodwill</i> négatif/dépréciation de <i>goodwill</i>	20 594	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et <i>close out costs</i>	11 741	3 129
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-243	805
<b>EPRA earnings (part du groupe)</b>	<b>74 926</b>	<b>70 287</b>
<b>EPRA earnings (€/action) (part du groupe)</b>	<b>4,24</b>	<b>4,18</b>

(1) Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA: [www.epra.com](http://www.epra.com).

(2) Source: EPRA *Best Practices* ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Les définitions demeurent en anglais telles que définies à l'origine par l'EPRA.

(3) Pour Befimmo, le revenu locatif annualisé (soit *Annualised rental income*) équivaut au loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2012, tel que revu par les experts immobiliers.

Tableaux 2 et 3 - EPRA NAV & NNAV

(en milliers €)	31.12.2012	31.12.2011
<b>Valeur intrinsèque (part du groupe)</b>	<b>998 239</b>	<b>1 002 628</b>
<b>Valeur intrinsèque (€/action) (part du groupe)</b>	<b>54,10</b>	<b>57,17</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>998 239</b>	<b>1 002 628</b>
À inclure:		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	117	-14
À exclure:		
IV. Juste valeur des instruments financiers	1 503	3 606
À inclure/exclure:		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-8	1
<b>EPRA NAV (part du groupe)</b>	<b>999 851</b>	<b>1 006 222</b>
<b>EPRA NAV (€/action) (part du groupe)</b>	<b>54,18</b>	<b>57,37</b>
À inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-1 503	-3 606
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	-14 071	-2 540
À inclure/exclure:		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	348	38
<b>EPRA NNAV (part du groupe)</b>	<b>984 624</b>	<b>1 000 114</b>
<b>EPRA NNAV (€/action) (part du groupe)</b>	<b>53,36</b>	<b>57,03</b>

Tableau 4 - EPRA Net Initial Yield (NIY) &amp; Topped-up NIY

(en milliers €)	31.12.2012	31.12.2011
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	1 968 614	1 971 282
À exclure:		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-50 800	-31 550
Immeubles détenus en vue de la vente	-7 896	-
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>1 909 918</b>	<b>1 939 732</b>
À inclure:		
Abattement des frais de transaction estimés	49 057	49 662
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)</b>	<b>1 958 975</b>	<b>1 989 394</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	131 823	127 546
À exclure:		
Charges immobilières <sup>(1)</sup>	-7 410	-7 018
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>124 413</b>	<b>120 528</b>
À inclure:		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1 232	2 484
- Loyer futur relatif aux contrats signés	2 337	1 535
<b>Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)</b>	<b>127 981</b>	<b>124 547</b>
<b>(en %)</b>		
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>6,35</b>	<b>6,06</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>6,53</b>	<b>6,26</b>

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

Tableau 5 – **Investment Property Rental Data** (au 31.12.2012)

<b>Secteur</b>	<b>Revenus locatifs bruts (en milliers €)</b>	<b>Revenus locatifs nets (en milliers €)</b>
Bruxelles centre (CBD)	72 032	68 864
Bruxelles décentralisé	7 909	6 632
Bruxelles périphérie	10 789	9 009
Wallonie	10 415	9 828
Flandre	21 784	20 730
Luxembourg ville	4 480	4 256
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>127 409</b>	<b>119 319</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>		
<b>Revenus locatifs relatifs aux:</b>		
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)	-	-2
- Immeubles détenus en vue de la vente	1 292	1 197
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois	53	-172
<b>Total</b>	<b>128 754<sup>(1)</sup></b>	<b>120 342<sup>(2)</sup></b>



Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyer en cours <sup>(3)</sup> (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers €)	Taux de vacance 31.12.2012 (en %)	Taux de vacance 31.12.2011 (en %)
395 080	78 197	1 785	69 955	2,6	4,6
58 694	8 074	1 290	8 183	15,8	16,0
108 228	11 155	2 492	12 306	20,3	18,9
87 750	10 650	0	9 688	0,0	0,0
180 563	22 098	121	20 906	0,6	0,0
13 447	5 200	140	5 018	2,8	12,8
<b>843 762</b>	<b>135 374</b>	<b>5 828</b>	<b>126 056</b>	<b>4,6</b>	<b>6,13</b>

- (1) Le total des « Revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA *Best Practices*, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
- (2) Le total des « Revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA *Best Practices*, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
- (3) Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2012.



31.12.2011						Évolution	
Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement <sup>(1)</sup>	Revenus locatifs nets totaux <sup>(2)</sup>	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	
63 400	3 459			-132	66 727	2,3%	
7 138		272			7 409	-7,1%	
9 249					9 249	-2,6%	
9 529			1 146		10 674	3,1%	
19 310		103			19 413	7,4%	
3 726					3 726	14,2%	
<b>112 351</b>	<b>3 459</b>	<b>375</b>	<b>1 146</b>	<b>-132</b>	<b>117 198</b>	<b>2,6%</b>	
					-204		
					-3		
					<b>116 992</b>		

(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 de la période » 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.

Immeubles de placement - *Valuation data*

Secteur	Juste valeur (en milliers €) 31.12.2012	Juste valeur (en milliers €) 31.12.2011	Variations de la juste valeur (en milliers €) 31.12.2012	Variations de la juste valeur (en milliers €) 31.12.2011	Variations de la juste valeur (en %) 31.12.2012	Variations de la juste valeur (en %) 31.12.2011
Bruxelles centre (CBD)	1 144 844	1 124 874	555	-9 814	0,05	-0,86
Bruxelles décentralisé	101 162	127 275	-24 185	-4 836	-18,81	-3,66
Bruxelles périphérie	146 965	156 323	-16 153	-7 871	-9,90	-4,79
Wallonie	78 317	85 255	949	-1 154	1,11	-1,34
Flandre	356 796	364 590	-7 722	4 347	-2,12	1,21
Luxembourg ville	81 834	81 415	713	1 337	0,88	1,67
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>1 909 918</b>	<b>1 939 732</b>	<b>-45 843</b>	<b>-17 992</b>	<b>-2,33</b>	<b>-0,92</b>
<b>Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS</b>						
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>	50 800	31 550			26,55	-1,99
<b>Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS</b>	<b>1 960 718</b>	<b>1 971 282</b>				

EPRA Net Initial Yield (en %) 31.12.2012	EPRA Net Initial Yield (en %) 31.12.2011	Taux de réversion (en %) 31.12.2012	Taux de réversion (en %) 31.12.2011	Durée moyenne pondérée (en années) 31.12.2012	Durée moyenne pondérée (en années) 31.12.2011
6,27	6,00	-14,33	-6,82	9,39	10,18
6,53	5,33	-14,44	-7,52	3,07	3,93
5,53	6,03	-10,90	-2,85	2,45	2,72
12,39	12,47	-9,93	-20,92	16,95	5,96
5,74	5,36	-6,28	-8,81	12,12	13,01
5,48	4,39	-6,42	0,33	3,14	3,52
<b>6,35</b>	<b>6,06</b>	<b>-12,02</b>	<b>-7,53</b>	<b>9,32</b>	<b>9,02</b>

Immeubles de placement - **Durée des baux**

	Durée moyenne des baux au 31.12.2012 (en années)	Échéance finale			
		Loyer en cours des baux venant à échéance finale (en milliers €)			
		en 2013	en 2014	en 2015-2017	à pd 2018
	échéance finale				
Bruxelles centre (CBD)	9,89	856	2 711	12 232	62 407
Bruxelles décentralisé	4,09	3 095	139	1	4 839
Bruxelles périphérie	5,25	1 578	741	3 110	5 725
Wallonie	16,95	1 544	329	901	7 877
Flandre	12,15	165	-	1 695	20 183
Luxembourg ville	6,55	-	-	-	5 200
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>10,03</b>	<b>7 238</b>	<b>3 920</b>	<b>17 938</b>	<b>106 231</b>

	Durée moyenne des baux au 31.12.2012 (en années)	Prochaine échéance			
		Loyer en cours des baux ayant leur prochaine échéance (en milliers €)			
		en 2013	en 2014	en 2015-2017	à pd 2018
	1 <sup>ère</sup> échéance				
Bruxelles centre (CBD)	9,39	1 379	3 557	15 099	58 168
Bruxelles décentralisé	3,07	3 329	909	678	3 157
Bruxelles périphérie	2,45	3 714	2 944	3 084	1 412
Wallonie	16,95	1 544	329	901	7 877
Flandre	12,12	165	97	1 695	20 086
Luxembourg ville	3,14	-	-	4 522	679
<b>Total des immeubles disponibles à la location</b>	<b>9,32</b>	<b>10 132</b>	<b>7 837</b>	<b>25 979</b>	<b>91 380</b>

Immeubles en construction ou en développement **pour compte propre,**  
**destinés à être disponibles à la location** (au 31.12.2012)

	Coût actuel (en milliers €)	Coût futur estimé (en milliers €)	Intérêts intercalaires à capitaliser (en milliers €)
Nouveau centre des Finances (Tour Paradis)	14 532	77 767	2 702
<b>Total</b>	<b>14 532</b>	<b>77 767</b>	<b>2 702</b>
<b>Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS</b>			
Différence entre le coût et la juste valeur	11 478		
Juste valeur du projet WTC IV	24 790		
<b>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS</b>	<b>50 800</b>		

## Échéance finale

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

en 2013	en 2014	en 2015-2017	àpd 2018
715	2 269	11 794	53 578
2 363	134	-	4 396
1 141	497	2 556	5 715
1 236	261	786	7 405
170	-	1 503	19 052
-	-	-	4 878
<b>5 624</b>	<b>3 161</b>	<b>16 640</b>	<b>95 024</b>

## Prochaine échéance

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

en 2013	en 2014	en 2015-2017	àpd 2018
1 255	3 171	14 719	49 210
2 569	808	627	2 888
3 175	2 609	2 745	1 380
1 236	261	786	7 405
170	79	1 503	18 973
-	-	4 219	658
<b>8 405</b>	<b>6 929</b>	<b>24 600</b>	<b>80 514</b>

Coût total estimé (en milliers €)	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	% loué
95 000	fin 2014	48 600	100
<b>95 000</b>			

# ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE

- Le 25 janvier 2013 Fedimmo SA a obtenu le statut de Sicafi institutionnelle. L'ensemble du portefeuille belge consolidé de Befimmo bénéficie dès lors du régime de Sicafi.
- Le 26 février 2013 Befimmo a réalisé, comme prévu, la cession de l'immeuble Mons I.





# PERSPECTIVES ET POLITIQUE DE DIVIDENDE

## Perspectives

Les perspectives des trois prochains exercices, établies selon les normes IFRS et présentées sur base consolidée, sont préparées d'une part, sur la base des éléments connus au 31 décembre 2012 (notamment les contrats existants) et d'autre part, sur la base d'hypothèses<sup>(1)</sup> et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo à les réaliser. 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 récession 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 des résultats 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 l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé belge.

Dans le contexte économique actuel et étant donné l'insuffisance de transactions de référence sur certains segments du marché immobilier de bureaux, il paraît peu pertinent pour Befimmo de se prononcer sur l'évolution des valeurs du portefeuille immobilier au-delà de l'exercice 2013. Dès lors, Befimmo s'abstient de publier de telles prévisions.

Befimmo estime toutefois, en concertation avec ses experts immobiliers, que, toutes autres choses restant égales par ailleurs, les variations de valeurs non réalisées des immeubles auxquelles on peut encore raisonnablement s'attendre dans les exercices suivants seraient annuellement inférieures à celles subies au cours de l'exercice 2013.

Dans cette logique, ne publiant pas les perspectives de variations de valeurs (non réalisées) des immeubles (IAS 40) au-delà de l'exercice 2013, Befimmo n'estime pas pertinent de publier les variations de valeurs des actifs et passifs financiers (IAS 39). Les agrégats IAS 39 et 40 sont en effet des éléments non réalisés du compte de résultats.

Après l'exercice 2013, Befimmo se limite donc à établir des prévisions concernant ses EPRA earnings futurs, sur lesquels elle est plus que jamais concentrée.

À titre d'information, il peut être estimé qu'une diminution de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de -1,09 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,50% sur la LTV. De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IAS 39). Sur base de leur juste valeur au 31 décembre 2012, on peut estimer que si la courbe de taux Euro, US Dollar, Livre Sterling au 31 décembre 2012 avait été de 0,5% inférieure à la courbe de taux de référence, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -6,5 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +6,7 millions €.

Il est important de noter que de telles variations n'ont pas d'impact sur l'EPRA earnings généré par la Société.

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

En ce qui concerne les nouveaux investissements, Befimmo entend poursuivre sa croissance, dans le respect de ses équilibres bilanciaires, en saisissant les opportunités de marché

(1) Notamment en matière de renouvellement de baux ou de recherche de nouveaux clients locataires mais aussi d'évolution des taux d'intérêt et d'inflation.

## Perspectives et politique de dividende

qui pourraient se présenter et qui offrent des perspectives durables de création de valeur pour ses actionnaires.

Cette croissance peut prendre deux formes :

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

En régime de croisière, le ratio *Loan-to-value* de Befimmo serait de l'ordre de 50% afin d'optimiser l'utilisation de sa capacité d'endettement.

Les prévisions sont cependant formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres, bien qu'il soit tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir un dividende en actions nouvelles (à concurrence d'environ 30% du montant de l'acompte sur

dividende proposé en décembre pour 9 mois de l'exercice) et bien que ces prévisions tiennent également compte des cessions limitées d'immeubles (devenus non stratégiques) qui sont envisagées en 2013 et 2015 (respectivement pour 19,4 millions € et 16,5 millions €). Elles ne tiennent donc pas compte d'éventuels nouveaux investissements.

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

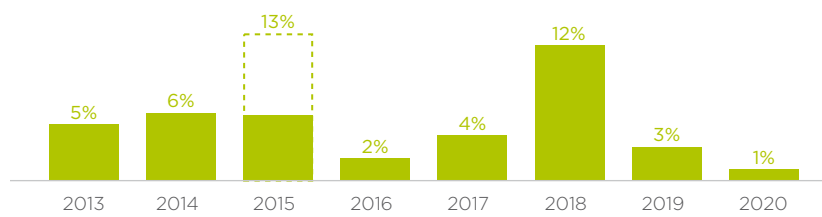
Les **hypothèses externes** et **internes** prises en compte sont :

	Réalisé		Hypothèses		
	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Hypothèses externes</b>					
Taux d'inflation moyen pondéré	2,92%	3,06%	1,51%	1,52%	1,80%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	1,29%	0,45%	0,24%	0,53%	1,03%
<b>Hypothèses internes</b>					
Revenu réalisé net/revenu potentiel <sup>(1)</sup>	90,9%	94,2%	93,4%	92,7%	93,3%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	3,55%	3,38%	3,38%	3,37%	3,46%
Variations des valeurs du portefeuille consolidé	-0,93%	-1,75%	-1,20%		
<b>Nombre total d'actions en circulation</b>	<b>17 538 069</b>	<b>18 452 987</b>	<b>18 705 138</b>	<b>18 929 600</b>	<b>19 166 220</b>

## ÉCHÉANCE DES BAUX (PREMIÈRE ÉCHÉANCE)

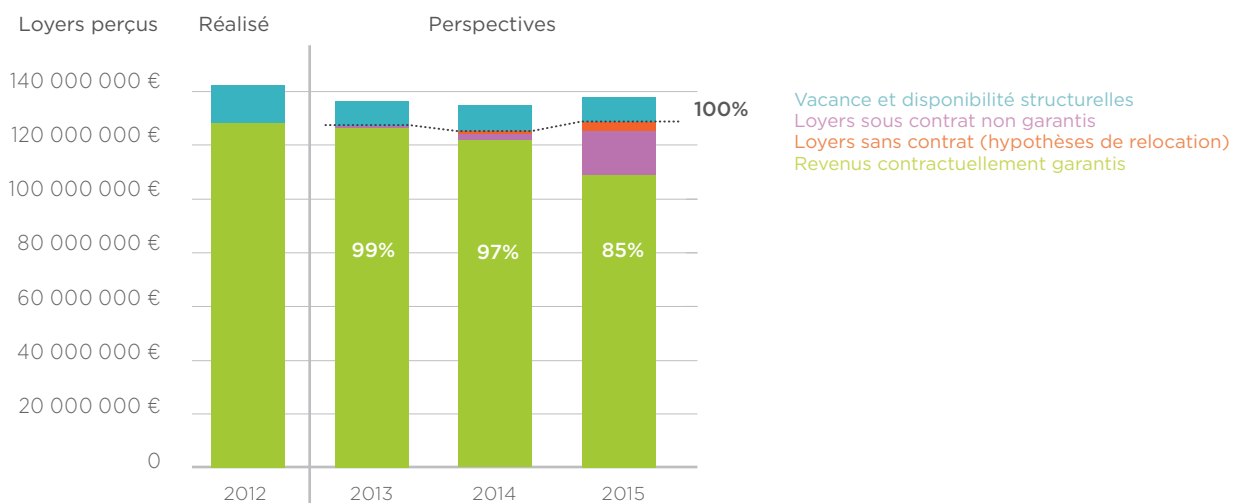
Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers annuels des baux ayant une échéance intermédiaire ou finale durant l'année. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.

Il est à noter que pour l'exercice 2015, Befimmo estime très peu probable la réalisation effective de 5,9% des 13% annoncés.



Les loyers potentiellement à risque ayant une échéance durant les trois prochaines années ont été intégrés, sur base d'une estimation de probabilité de départ du locataire, dans les perspectives d'EPRA earnings présentées ci-après.

## REVENUS CONTRACTUELLEMENT GARANTIS



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

## Perspectives et politique de dividende

### COMPTE DE RÉSULTATS ANALYTIQUE PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ

À l'occasion de l'intégration du *property management*, la Société a revu la structure analytique de son compte de résultats. En conséquence, les frais de fonctionnement (personnel, frais de projets, etc.) directement liés aux immeubles, auparavant comptabilisés dans la rubrique '*Frais Généraux de la Société*', seront dorénavant intégrés au sein de la rubrique '*Charges immobilières nettes*', et ce à partir de l'exercice 2013. Pour faciliter la comparaison, l'exercice 2012 a été retraité sur cette base.

(en milliers €)	Réalisé	Perspectives		
	2012	2013	2014	2015
Revenus locatifs	129 313	127 335	125 526	127 903
Charges relatives à la location	-559	-400	-400	-400
<b>Résultat locatif net</b>	<b>128 754</b>	<b>126 935</b>	<b>125 126</b>	<b>127 503</b>
Charges immobilières nettes	-12 538	-13 456	-13 738	-12 269
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>116 216</b>	<b>113 478</b>	<b>111 389</b>	<b>115 234</b>
Frais généraux de la Société	-10 215	-10 153	-9 821	-9 929
Autres revenus et charges d'exploitation (hors <i>goodwill</i> négatif/dépréciation <i>goodwill</i> )	1 348	307	-	-
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>107 349</b>	<b>103 632</b>	<b>101 568</b>	<b>105 305</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et <i>close-out-costs</i> ) <sup>(1)</sup>	-28 860	-28 387	-29 470	-33 461
Impôts	-750	-765	-780	-796
<b>EPRA earnings 100%</b>	<b>77 739</b>	<b>74 481</b>	<b>71 318</b>	<b>71 049</b>
<b>EPRA earnings - participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>2 813</b>	-	-	-
<b>EPRA earnings - part du groupe</b>	<b>74 926</b>	<b>74 481</b>	<b>71 318</b>	<b>71 049</b>
<b>EPRA earnings - part du groupe (€/action)</b>	<b>4,24</b>	<b>4,03</b>	<b>3,81</b>	<b>3,75</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	206	-		
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>75 132</b>	<b>74 481</b>		
<b>Résultat net courant - part du groupe (€/action)</b>	<b>4,25</b>	<b>4,03</b>		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-35 172	-24 794		
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	-11 000	-3		
<i>Close-out costs</i> sur instruments actifs et passifs financiers	741	-		
<i>Goodwill</i> négatif/dépréciation de <i>goodwill</i>	20 594	-		
Participation ne donnant pas le contrôle	243	-		
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>7 868</b>	<b>49 683</b>		
<b>Résultat net - part du groupe (€/action)</b>	<b>0,44</b>	<b>2,69</b>		

## BILAN PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ

(en milliers €)	Réalisé 2012	Perspectives 2013
<b>Total actif</b>	<b>2 027 248</b>	<b>2 074 774</b>
Portefeuille immobilier	1 968 614	2 011 005
Autres actifs	58 634	63 769
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>998 239</b>	<b>996 418</b>
Capitaux propres	998 239	996 418
<b>Total passif</b>	<b>1 029 009</b>	<b>1 078 356</b>
Dettes financières courantes et non courantes	949 860	1 007 034
Autres passifs	79 149	71 322
<b>Total du passif et des capitaux Propres</b>	<b>2 027 248</b>	<b>2 074 774</b>
<b>Valeur intrinsèque - part du groupe (€/action)</b>	<b>54,10</b>	<b>53,27</b>
<b>Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal</b>	<b>49,3%</b>	<b>51,1%</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>48,0%</b>	<b>50,0%</b>

## Politique de dividende

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à **périmètre constant**, l'exercice 2013 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 4,03 € par action.

La baisse modérée de l'EPRA earnings prévisionnel de 2013 par rapport à celui de 2012 s'explique par une légère diminution du résultat d'exploitation

des immeubles et une forte baisse des honoraires perçus pour la coordination de travaux de première installation pour compte de l'État belge (la réalisation de ces travaux arrivant à son terme), compensée en partie par une légère diminution des charges financières et par l'impact en année pleine du résultat total de Fedimmo.

Sur base des prévisions qu'elle a établies, à **périmètre constant**, Befimmo estime être en mesure de maintenir son dividende brut à **3,45 € par action pour l'exercice 2013**. Il pourrait être payé via un acompte de

2,59 € en décembre 2013 et un solde de 0,86 € en mai 2014. Sur base du cours de bourse de 48,83 € au 31 décembre 2012, ce dividende générerait un rendement brut de 7,07% et sur base de la valeur intrinsèque de 54,10 € au 31 décembre 2012, un rendement brut de 6,38%.

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

(1) Le résultat financier comprend l'activation d'intérêts intercalaires sur les projets de rénovation pour un montant de 1,5 million € en 2013, 1,7 million € en 2014 et de 0,1 million € en 2015.

# ACTION BEFIMMO

## ÉVOLUTION DE L'ACTION BEFIMMO

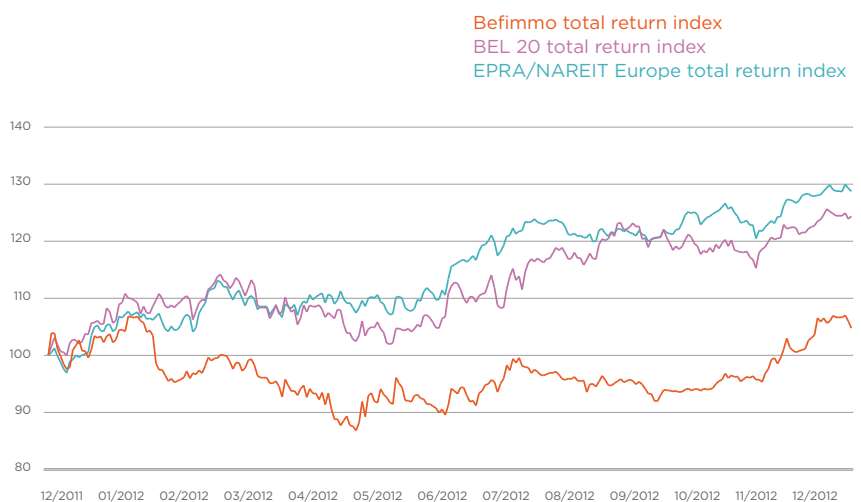
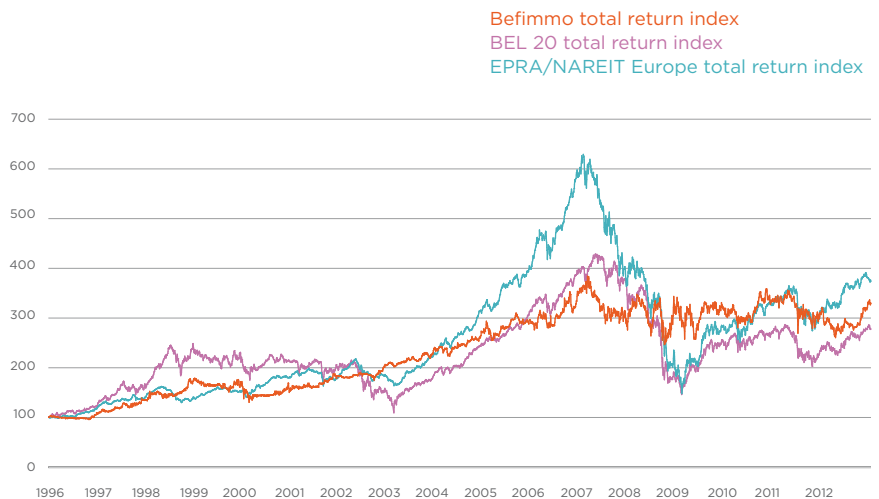
Après avoir connu un point bas de 42,72 € le 18 mai 2012, l'action a connu une nette reprise depuis l'été 2012, tout particulièrement après les annonces de l'acquisition des actions de Fedimmo que Befimmo ne détenait pas encore, de l'accord conclu avec AG Real Estate sur la simplification de la structure et la transformation en Société Anonyme et enfin de la confirmation de la stratégie d'investissement centrée sur les marchés belges et luxembourgeois.

Elle a ainsi clôturé à 48,83 € au 31 décembre 2012, contre 52,22 € au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Il est à noter que, pendant cette période, le nombre total d'actions émises est passé de 18.175.440 à 19.120.709, soit une augmentation de 5,2%, suite (i) aux augmentations de capital dans le cadre de l'opération d'acquisition des actions de Fedimmo et (ii) à la distribution de l'acompte sur dividende en actions.

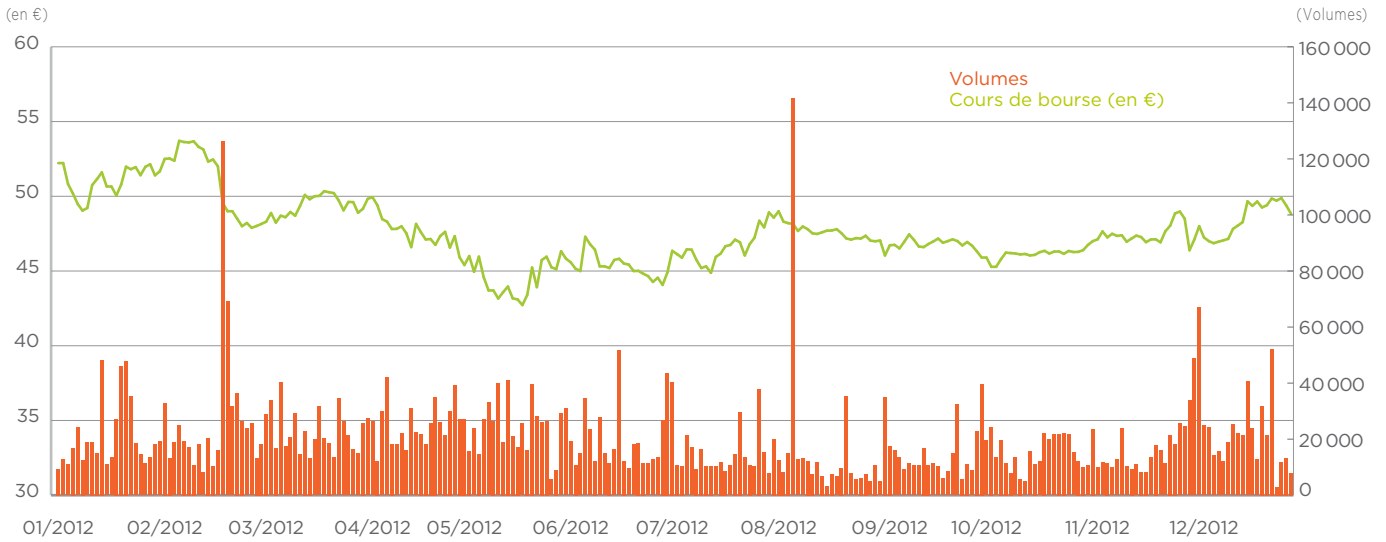
Au 31 décembre 2012, l'action Befimmo se négociait avec une décote de 9,74% par rapport à sa valeur intrinsèque. Au cours de l'exercice 2012, la liquidité de l'action Befimmo est restée relativement stable par rapport à l'exercice 2011, avec un volume quotidien d'environ 20.000 actions, ce qui correspond à une vélocité annuelle du flottant de l'ordre de 36% <sup>(1)</sup>.

Sur 17 ans, depuis son introduction en bourse en 1996, l'action Befimmo a présenté un rendement total annualisé de 6,95% <sup>(2)</sup>.

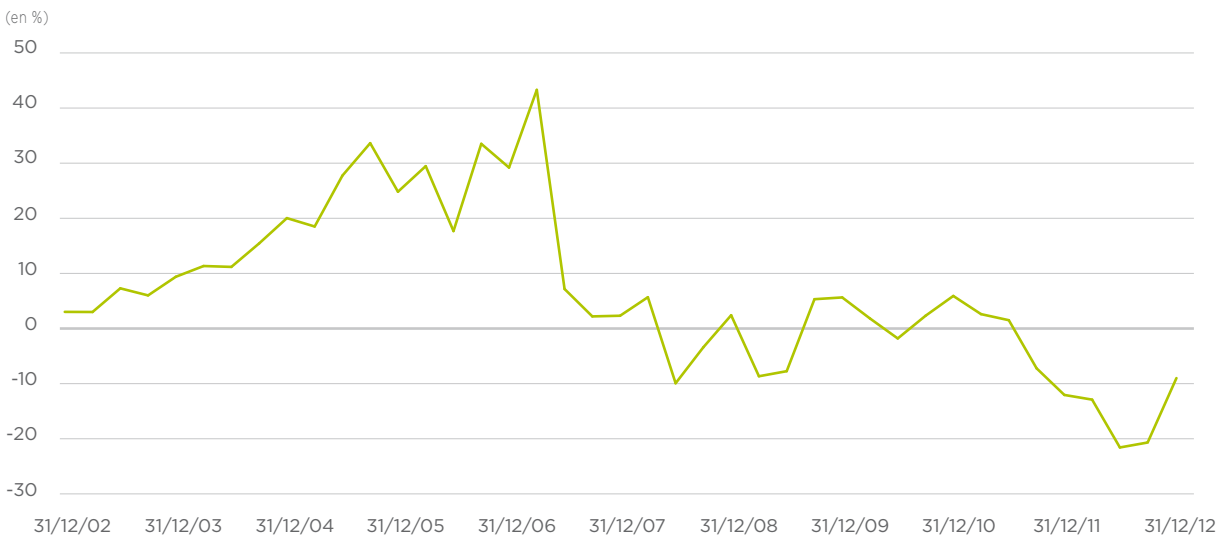
## Évolution du *total return index* de Befimmo par rapport au *total return index* des indices BEL 20 et EPRA/NAREIT Europe <sup>(3)</sup>



**Cours de bourse et volumes** (01.01.2012 - 31.12.2012)



**Prime et décote** sur une période de 10 ans



(1) En tenant compte du réinvestissement des dividendes perçus.  
 (2) Source : KBC Securities.  
 (3) Sur base des volumes traités sur NYSE Euronext Brussels uniquement.

### Données par **action**

	2012	2011
Nombre d'actions émises	19 120 709	18 175 440
Nombre d'actions en circulation	18 452 987	17 538 069
Nombre d'actions en circulation pendant l'exercice	17 687 471	16 822 216
<b>Cours de bourse</b>		
Plus haut	53,71€	64,40€
Plus bas	42,72€	47,11€
Clôture	48,83€	50,28€
Valeur intrinsèque	54,10€	57,17€
Pourcentage de distribution	87%	96%
Dividende brut	3,45€	3,94€ <sup>(1)</sup>
Rendement brut	7,07%	7,84%

### **Vélocité<sup>(2)</sup>** (de janvier à décembre)

	2012	2011
Nombre d'actions traitées	5 198 146	5 691 401
Volume moyen journalier	20 305	22 146
Vélocité du flottant <sup>(3)</sup>	36%	42%



## Récapitulatif des opérations sur actions propres

Befimmo consolidé	Nombre d'actions propres total	Nombre d'actions propres détenues	Répartition des actions propres détenues	Répartition des actions propres détenues	Répartition des actions propres détenues	Pair comptable (en €, arrondi)	Contre-valeur par action (en €)	Pourcentage dans le capital (basé sur le nombre de titres)
			(par entité)	(par entité)	(par entité)			
			Befimmo	Meifree	Vitalfree			
<b>Situation au 01.01.2012</b>	<b>18 175 440</b>	<b>637 371</b>	<b>0</b>	<b>424 914</b>	<b>212 457</b>	<b>14,53</b>	<b>57,88</b>	<b>3,51%</b>
Acquisition d'actions propres		25 127	25 127			14,53	44,65	0,14%
Cessions d'actions propres		-4 779	-4 779			14,53	47,03	-0,03%
Émission du 3 octobre 2012	593 901					14,53		
Cessions d'actions propres		-20 348	-20 348			14,53	47,49	-0,11%
Émission du 19 décembre 2012	351 368	30 351		20 234	10 117	14,53	42,97	0,16%
<b>Situation au 31.12.2012</b>	<b>19 120 709</b>	<b>667 722</b>	<b>0</b>	<b>445 148</b>	<b>222 574</b>	<b>14,53</b>	<b>57,20</b>	<b>3,49%</b>

## DISTRIBUTION DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE : 39,3% DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE RÉINVESTI EN ACTIONS NOUVELLES

Une proportion de 39,3% de l'acompte sur dividende optionnel en actions – proposé aux actionnaires de Befimmo en décembre 2012 – a été distribué en actions nouvelles, ce qui a conduit à l'émission de 351.368 nouvelles actions et à une augmentation des fonds propres de la Société de 15,1 millions €.

Pour l'actionnaire ayant opté pour un dividende en actions, le rendement sur fonds propres s'élève à 1,82% et le return sur cours de bourse s'établit à 4,84% sur l'exercice écoulé. L'actionnaire

ayant opté pour un dividende en espèces bénéficie quant à lui sur l'exercice écoulé d'un rendement sur fonds propres de 0,9% et d'un return sur cours de bourse de 4,28%.

## PROGRAMME DE RACHAT DE VENTE D'ACTIONS

Depuis l'Assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011, le Conseil d'administration de Befimmo est autorisé<sup>(4)</sup>, et ce pour une durée de 3 ans, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour le compte de Befimmo des actions propres de la Société.

Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a décidé de réaliser un programme de rachat d'actions d'un montant maximum de 4,5 millions €, pour une période de l'ordre de 3 mois, entamée le 21 mai et clôturée le 20 août 2012. Au terme de ce programme, Befimmo a racheté un nombre total de 25.127 actions sur

NYSE Euronext Brussels à un prix moyen de 44,57 € par action (hors frais).

Ce programme s'inscrivait dans un environnement économique troublé, se caractérisant notamment par une baisse sensible et, aux yeux du Gérant, injustifiée du cours de bourse. Il traduisait alors la confiance de Befimmo dans sa stratégie et le constat que son cours de bourse avait atteint un niveau particulièrement bas par rapport à la valeur intrinsèque.

Befimmo a entièrement cédé ces actions propres au cours des trois derniers mois de l'exercice 2012 à un prix moyen de 49,07 € par action (hors frais).

- (1) Sur l'exercice 2010/2011 (15 mois) Befimmo a distribué un dividende brut de 4,93 €.
- (2) Sur base des volumes traités sur NYSE Euronext Brussels.
- (3) La vélocité du flottant est égale au nombre total des actions traitées divisé par le nombre total des actions provenant du flottant de Befimmo.
- (4) Pour plus de renseignements, veuillez-vous référer à l'article 12 du texte coordonné des statuts de la Société du 20 décembre 2012 ([www.befimmo.be/fr/statuts](http://www.befimmo.be/fr/statuts)).

# STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

## Actionnariat (au 31.12.2012)

Déclarants	Nombre d'actions déclarées à la date de la déclaration	(en %)
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	16,5 <sup>(1)</sup>
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	619 798	3,2 <sup>(2)</sup>
<i>Filiales de Befimmo</i>		
Meifree SA	445 148	2,3
Vitalfree SA	222 574	1,2
Flottant	14 677 109	76,8
<b>Nombre d'actions</b>	<b>19 120 709</b>	<b>100,0</b>

# AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

## Calendrier de l'actionnaire 2013

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2012	le vendredi 29 mars 2013
Assemblée générale ordinaire	le mardi 30 avril 2013
<i>Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2012 sur présentation du coupon n°24</i>	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le vendredi 3 mai 2013
- Date d'arrêté (Record date)	le mardi 7 mai 2013
- Mise en paiement	à partir du mercredi 8 mai 2013
Déclaration intermédiaire - publication de la valeur intrinsèque au 31 mars 2013	le jeudi 16 mai 2013 <sup>(3)</sup>
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 30 juin 2013, et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2013	le jeudi 1 août 2013 <sup>(3)</sup>
Déclaration intermédiaire - publication de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2013	le jeudi 14 novembre 2013 <sup>(3)</sup>
<i>Mise en paiement de l'acompte sur dividende de l'exercice 2013 sur présentation du coupon n°25</i>	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 27 novembre 2013
- Date d'arrêté (Record date)	le vendredi 29 novembre 2013
- Mise en paiement	à partir du jeudi 19 décembre 2013
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2013	le jeudi 20 février 2014 <sup>(3)</sup>
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2013 sur le site internet de Befimmo	le vendredi 28 mars 2014
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2013	le mardi 29 avril 2014
<i>Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2013 sur présentation du coupon n°26</i>	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le vendredi 2 mai 2014
- Date d'arrêté (Record date)	le mardi 6 mai 2014
- Mise en paiement	à partir du mercredi 7 mai 2014

(1) Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 15 octobre 2008 et l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'ils détenaient.

(2) Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 8 octobre 2012 et les informations reçues le 25 février 2013.

(3) Publication après clôture de la bourse.

# RAPPORT RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

**Comme énoncé plus haut dans le chapitre consacré à sa stratégie, Befimmo a depuis quelques années intégré les principes environnementaux, économiques et sociaux de la responsabilité sociétale des entreprises dans sa politique stratégique et son mode de fonctionnement quotidien.**

**Eu égard à son activité immobilière, c'est sur le volet environnemental de sa responsabilité sociétale que Befimmo peut avant tout agir. Par ailleurs, Befimmo est consciente que la valeur d'un bâtiment se mesure aujourd'hui en grande partie sous le prisme de ses performances en matière de développement durable. Les réalisations de Befimmo et les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'elle s'est donnés sont développés dans le présent chapitre.**

**Concernant le volet économique de sa responsabilité sociétale, Befimmo respecte les prescriptions légales applicables en la matière et s'est doté d'un code d'éthique qui édicte les valeurs qui doivent présider dans les relations qu'elle entretient avec ses parties prenantes.**

**Sa responsabilité sociale est au cœur de sa politique de gestion des ressources humaines puisque Befimmo accorde sa priorité à offrir un cadre de travail stimulant et de qualité à ses collaborateurs et un programme de formation et de sensibilisation aux questions écologiques a été implémenté à leur intention.**

## PARTIES PRENANTES INTERNE ET EXTERNES

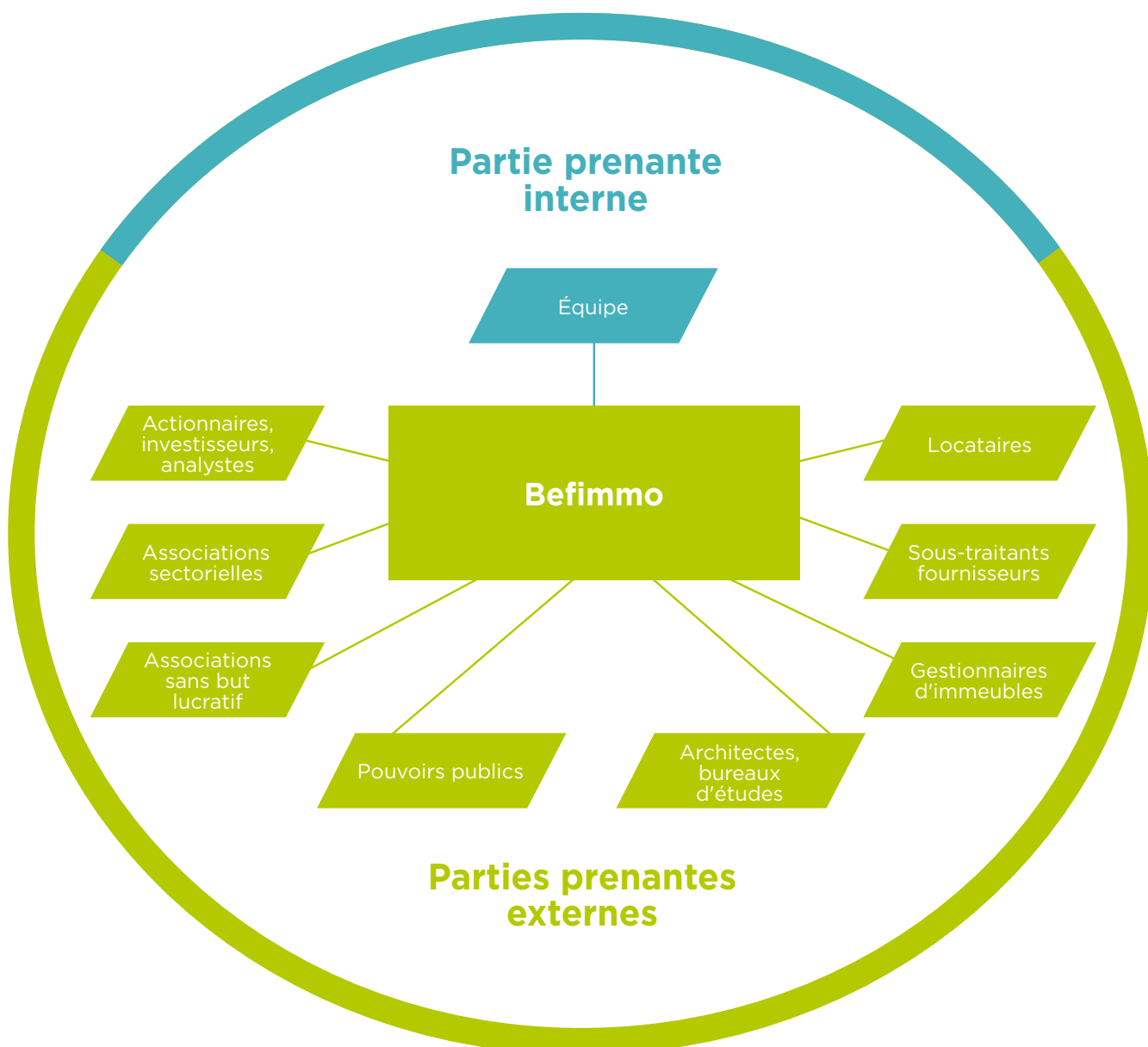
Toute entreprise se doit de communiquer sur ses actions, ses engagements et sa performance car, dans un monde de plus en plus interactif, rien ne peut se construire dans l'isolement. C'est pourquoi Befimmo a identifié chacun de ses partenaires et de ses parties prenantes (tout acteur activement ou passivement concerné par une décision ou un projet de la Société). Dans le schéma ci-après sont mentionnées les principales parties prenantes interne et externes de Befimmo. Une description de l'interaction avec la majorité d'entre elles se trouve dans le tableau en page 202.

Befimmo s'engage à prendre en compte les attentes raisonnables de ses parties prenantes et de ses partenaires dans

l'élaboration de sa stratégie et à instaurer avec eux un dialogue ouvert et une concertation constructive.

### FAQ responsabilité sociétale

Depuis l'intégration de Befimmo dans l'indice BEL 20, l'entreprise a vu augmenter l'intérêt que portent les parties prenantes externes à sa démarche en développement durable. Afin d'y répondre le plus clairement possible et de fournir ces informations à toutes les parties prenantes simultanément, Befimmo a développé un FAQ (*Frequently Asked Questions*) responsabilité sociétale. Ce document est disponible sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be/fr/faq](http://www.befimmo.be/fr/faq)), et sera complété par les nouvelles données importantes et par les principales questions posées par les parties prenantes.



# Rapport responsabilité sociétale

## MATÉRIALITÉ

Befimmo continue à mettre en œuvre les actions qui lui semblent nécessaires afin de réduire l'impact environnemental des activités qu'elle contrôle et qu'elle influence directement.

À titre général, les points suivants restent des **priorités structurelles** :

- respect de la législation;
- sensibilisation et formation des employés et intervenants externes (notamment les locataires);
- audits des gestionnaires et autres parties travaillant pour Befimmo;
- performance énergétique: amélioration de la performance énergétique du portefeuille immobilier à travers une approche graduelle qui comprend l'investissement dans l'énergie renouvelable, l'installation de techniques moins énergivores, etc.;
- conscientisation à la responsabilité sociétale de l'ensemble du personnel de l'entreprise.

Befimmo a mis en place une série de priorités en matière de responsabilité sociétale. Celles-ci, pour être rencontrées, doivent faire l'objet d'un *reporting* efficace. Les standards appliqués ainsi que les outils utilisés au jour le jour pour assurer une bonne implémentation de la stratégie en responsabilité sociétale sont décrits dans le tableau ci-dessous.

Les priorités environnementales liées aux activités de Befimmo sont :

- la gestion énergétique;
- la gestion des ressources naturelles;
- la gestion des déchets;
- la gestion de l'eau.

Si le concept de responsabilité sociétale dont il est question dans le présent chapitre couvre tant les préoccupations environnementales que sociales et économiques, Befimmo a principalement un impact sur le plan environnemental. C'est sur cet axe que la majorité des activités de gestion se focalisent aujourd'hui. Pour les aspects sociaux et économiques, différents KPIs sont suivis et rapportés.

Il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut encore s'appliquer entièrement au portefeuille de Fedimmo. En effet, il est convenu dans les baux avec la Régie des Bâtiments que la majorité des travaux récurrents lui incombe. De ce fait, Befimmo n'exerce pas un contrôle absolu sur ces activités. Néanmoins, à travers un dialogue et une concertation régulière avec la Régie des Bâtiments et Fedesco, des améliorations en termes de performances environnementales des immeubles sont progressivement apportées.

### Niveau

Corporate	<b>Exercice d'analyse d'aspects et impacts environnementaux des activités</b> , lié au développement du SGE ISO 14001 interne de Befimmo.
	<b>Législation applicable</b> en matière environnementale et sociale.
	<b>Spécifications BREEAM</b> : les directives BREEAM constituent un outil essentiel dans l'évaluation de l'amélioration des performances environnementales de Befimmo.
Opérationnel	<b>Certification PEB</b> (Performance Énergétique Bâtiment).
	En ce qui concerne le <b>contrôle opérationnel</b> , l'influence de Befimmo varie en fonction du type de locataire et son importance dans l'immeuble [immeuble en multi-location (M), avec un locataire unique (U) ou avec le locataire Régie des Bâtiments (R)].
	<b>Application du standard GRI</b> et notamment révision du supplément sectoriel du GRI pour le secteur de l'immobilier GRI-CRESS.
Communication	<b>Publication des KPIs édictés par l'EPRA</b> .
	<b>Analyse de rapports sectoriels</b> sur la responsabilité sociétale dans le secteur de l'immobilier.
	<b>Questions de parties prenantes</b> : Befimmo affine, là où cela s'avère nécessaire, les actions à mettre en œuvre en se basant sur les questions et remarques formulées par des parties prenantes telles que des investisseurs institutionnels ou des employés de l'entreprise.
Gestion des données	<b>Installation de compteurs digitaux</b> dans l'intégralité du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo).
	Contacts avec les <b>gestionnaires de réseaux</b> en vue d'obtenir à la source des données de consommation. Utilisation d'un <i>software de reporting</i> en matière de développement durable (SOFI).

## ORGANISATION INTERNE

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 politique, de près ou de loin selon leur champ de compétences, et sont conscients de l'impact majeur du secteur immobilier sur l'environnement.

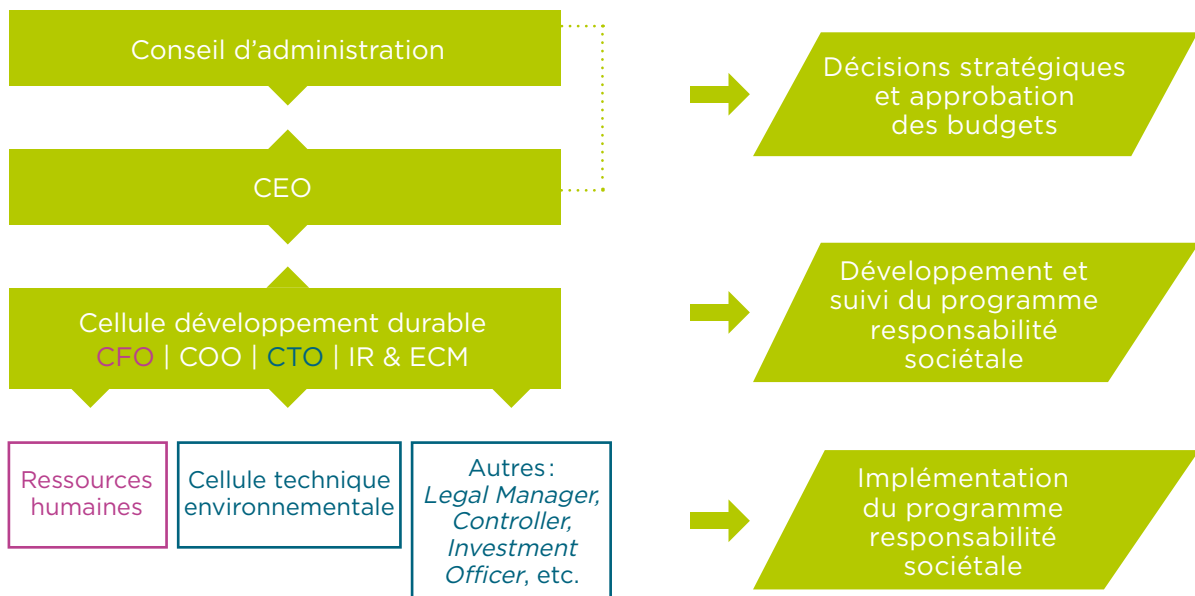
Au **niveau stratégique**, la cellule développement durable («CDD») se compose de 4 personnes: le *Chief Financial Officer* («CFO») et le *Chief Operating Officer* («COO») qui sont par ailleurs dirigeants effectifs, le *Chief Technical Officer* («CTO») et enfin l'*Investor Relations & External Communication Manager* («IR & ECM»). Cette cellule, en concertation avec le *Chief Executive Officer* («CEO»), est responsable du développement et du suivi du programme responsabilité sociétale<sup>(1)</sup>, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de la revue de direction annuelle.

Au **niveau opérationnel**, la cellule technique environnementale («CTE»), composée de trois personnes spécialisées en énergie et environnement, se charge d'évaluer régulièrement la mise en œuvre du Système de Gestion Environnementale («SGE») et du programme responsabilité sociétale.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2012, au niveau des **ressources humaines**, une personne est chargée de sensibiliser tous les membres de l'équipe à une meilleure prise en compte de l'environnement.

En outre, d'autres employés ont une responsabilité spécifique définie dans le SGE:

- *Legal Manager* («LM»);
- *Head of Portfolio* («HOP»);
- *Investment Officer* («IO»);
- *Controller*;
- Auditeur interne;
- *Project Managers* («PM»);
- Gérants.



(1) Anciennement dénommé programme environnemental.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>GRI KPI reporting et EPRA KPI reporting</b>	Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans une tendance à la standardisation du <i>reporting</i> financier mais également du <i>reporting</i> en matière de responsabilité sociétale en souscrivant aux <b>GRI</b> (en vue de l'obtention du niveau d'application B) et <b>EPRA reporting guidelines</b> .
<b>Période de reporting</b>	L'index du contenu GRI et le tableau récapitulatif des principaux indicateurs EPRA se trouvent respectivement en page 216 et en page 226 de ce Rapport.
<b>Périmètre de reporting</b>	<p>Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2012. Le périmètre est figé au 31 décembre 2012.</p> <p>Au point de vue du fonctionnement interne de Befimmo, il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>Un changement important est prévu au cours de l'exercice 2013, à savoir l'intégration du <i>property management</i> (ce point est développé plus longuement ci-après en page 93).</p> <p>Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de <i>reporting</i> reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA et Axento SA. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille.</p> <p>Les activités reprises dans le SGE sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles.</p> <p>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.</p>
<b>Vérification externe</b>	<p>Dans le cadre du <i>reporting</i> GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée en vue de l'obtention du sigle « + » pour le score B octroyé par le GRI.</p> <p>Les données avec le symbole ✓ ont fait l'objet d'un contrôle par Deloitte dans le cadre de cette mission d'assurance limitée.</p>
<b>Méthodologie</b>	La méthodologie de reporting est décrite à la page 207.

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo [www.befimmo.be/fr/politique-de-responsabilite-societale](http://www.befimmo.be/fr/politique-de-responsabilite-societale) fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement le chapitre « responsabilité sociétale » du présent Rapport Financier Annuel :

- la politique de responsabilité sociétale (mars 2012) ;
- chapitre « responsabilité sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ainsi que le présent Rapport ;
- précédents Rapports Financiers Annuels ;
- certificat ISO 14001 ;
- certificats BREEAM ;
- passeports environnementaux ;
- statuts des programmes responsabilité sociétale et au nouveau programme responsabilité sociétale 2013 ;
- 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 198 du Rapport Financier Annuel afin de faciliter la lecture de ce chapitre en explicitant un certain nombre de termes utilisés.



Le Rapport responsabilité sociétale a été divisé en deux parties distinctes pour en faciliter la lecture: la partie **environnementale** et la partie **sociale**. Y sont développés les réalisations et engagements de Befimmo au cours des dernières années, mais surtout les résultats-clés de l'exercice écoulé et les objectifs que s'est fixés la Société pour 2013 et les années futures.

Rappelons qu'outre ces aspects environnementaux et sociaux, Befimmo assume pleinement sa responsabilité sociétale économique. Dans les relations qu'elle entretient avec ses clients, son équipe de gestion, ses partenaires ainsi que ses

actionnaires, Befimmo respecte les législations applicables et les valeurs édictées dans son code d'éthique. Dans le cadre de ce code, Befimmo suit des règles internes afin de limiter les risques associés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme. Befimmo dispose également d'une charte de gouvernance d'entreprise et de règlements d'ordre intérieur qui décrivent l'ensemble des règles, procédures et pratiques qui définissent la manière dont la Société est gérée et contrôlée. Befimmo a adopté le Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 comme code de référence. Une information détaillée sur le sujet est développée en page 98.

## Rapport d'activité environnementale

### Système de Gestion Environnementale ISO 14001



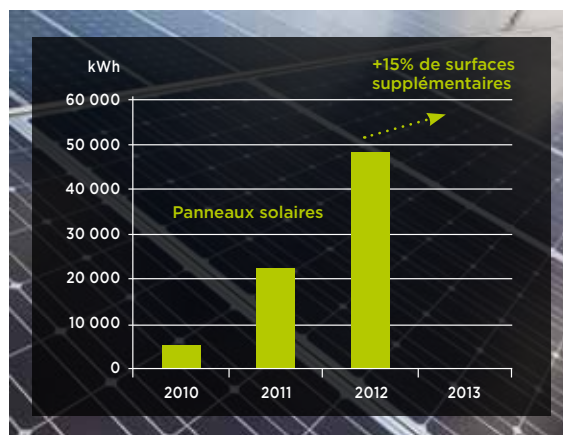
Entre **8** et **10%** du montant total d'investissement ont été investis en vue d'améliorer les performances environnementales et ainsi répondre, d'une part, aux réglementations en vigueur ou à venir et, d'autre part, aux attentes des locataires.

Le télémonitoring des consommations des immeubles en termes de gaz, d'électricité et d'eau, couvre aujourd'hui

# 95%

du portefeuille de Befimmo.

Befimmo est très attentive à la gestion des déchets produits notamment en suivant les directives de la certification BREEAM qui est implémentée systématiquement pour ses rénovations majeures.



La **cogénération** du WTC III mise en service en février 2012 a donné droit à 668 certificats verts et permis un taux d'économie global en CO<sub>2</sub> de 16%.

## Rapport responsabilité sociétale

Consommation directe d'énergie | **Gaz**

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>73%</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>91%</b>	<b>90%</b>		
Consommation totale (en millions de kWh)	31,6	33,2	37,8	34,7 ✓	39,4 ✓	EN3	Absolute Measures
Consommation totale   pondérée par degrés jours (en millions de kWh)	31,6	33,2	30,9	39,8	37,5	EN3	Absolute Measures
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>71%</b>	<b>73%</b>	<b>74%</b>	<b>80%</b>	<b>91%</b>		
Consommation directe normalisée (en kWh/m <sup>2</sup> )	88,0	88,0	81,4	89,1	79,3	CRESS-CRE1	Intensity Measures
<b>Portefeuille Fedimmo</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>58%</b>	<b>65%</b>	<b>68%</b>	<b>75%</b>	<b>77%</b>		
Consommation totale (en millions de kWh)	29,8	30,1	31,3	24,6	29,6	EN3	Absolute Measures
Consommation totale   pondérée par degrés jours (en millions de kWh)	29,8	30,1	25,6	28,2	28,2	EN3	Absolute Measures
Consommation directe normalisée (en kWh/m <sup>2</sup> )	147,2	134,7	110	113,8	110,6	CRESS-CRE1	Intensity Measures

Consommation directe d'énergie | **Mazout**

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		
Consommation totale (en milliers de litres)	636,7	603,2	713,2	248,5 ✓	plus de chaudières à mazout	EN3	Absolute Measures
Consommation totale   pondérée par degrés jours (en milliers de litres)	636,7	603,4	583,9	285,2		EN3	Absolute Measures
Consommation totale directe normalisée (en litres/m <sup>2</sup> )	9,2	10,5	6,1	-		CRESS-CRE1	Intensity Measures

Consommation indirecte d'énergie | **Électricité**

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>84%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>93%</b>	<b>92%</b>		
Consommation totale   commune (en millions de kWh)	22,3	23,7	23,0	22,8 ✓	20,2 ✓	EN4	Absolute Measures
Consommation totale   privative (en millions de kWh)	17,8	17,4	17,9	16,8 ✓	27,0 ✓	EN4	Absolute Measures
Consommation totale   commune et privative (en millions de kWh)	40,1	41,1	40,9	39,6	47,2	EN4	Absolute Measures
Consommation électricité verte (panneaux solaires) (en kWh)				13,0	41,0		
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>59%</b>	<b>58%</b>	<b>60%</b>	<b>63%</b>	<b>77%</b>		
Consommation normalisée   commune (en kWh/m <sup>2</sup> )	55,9	53,3	51,8	48,7	42,4	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Consommation normalisée   privative (en kWh/m <sup>2</sup> )	58,1	56,8	56,1	51,4	65,7	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Consommation normalisée   commune et privative (en kWh/m <sup>2</sup> )	114	110,1	107,9	100,1	108,1	CRESS-CRE1	Intensity Measures
<b>Portefeuille Fedimmo</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>60%</b>	<b>71%</b>	<b>79%</b>	<b>82%</b>	<b>80%</b>		
Consommation totale (en millions de kWh)	10,5	11,9	13,9	14,1	13,2	EN4	Absolute Measures
Consommation électricité verte (panneaux solaires et cogénération) (en kWh)			5 210	9 500	1 305 893		
Consommation normalisée   commune (en kWh/m <sup>2</sup> )	19,9	19,5	20,5	20,8	19,8	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Consommation normalisée   privative (en kWh/m <sup>2</sup> )	29,8	29,3	30,8	31,2	29,7	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Consommation normalisée   commune et privative (en kWh/m <sup>2</sup> )	49,7	48,8	51,3	52	49,5	CRESS-CRE1	Intensity Measures

## Consommation en eau

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>81%</b>	<b>77%</b>	<b>81%</b>	<b>80%</b>	<b>84%</b>		
Consommation totale (en milliers de m <sup>3</sup> )	104,8	93,8	100,9	91,3 ✓	113,9 ✓	EN8	Absolute Measures
Consommation normalisée (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,255	0,237	0,243	0,220	0,255	CRESS-CRE2	Intensity Measures

## Émissions directes et indirectes de CO<sub>2</sub>

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>84%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>93%</b>	<b>94%</b>		
Émissions totales (en milliers de tonnes de CO <sub>2</sub> )	13,1	13,5	14,9	13,2 ✓	12,6 ✓	EN16	Absolute Measures
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>59%</b>	<b>58%</b>	<b>60%</b>	<b>63%</b>	<b>79%</b>		
Émissions électricité (en kg/m <sup>2</sup> )	14,6	14,4	14,3	13,4	7,5	CRESS3	Intensity Measures
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>73%</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>		
Émissions gaz (en kg/m <sup>2</sup> )	17,7	17,7	19,5	15,1	17,1	CRESS3	Intensity Measures
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>			
Émissions fuel (en kg/m <sup>2</sup> )	27,9	28,1	33,1	11,6	0	CRESS3	Intensity Measures
<b>Portefeuille Fedimmo</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>	<b>60%</b>	<b>71%</b>	<b>79%</b>	<b>82%</b>	<b>80%</b>		
Émissions totales (en milliers de tonnes de CO <sub>2</sub> )	8,8	9,2	9,9	8,6	9,4	EN16	Absolute Measures

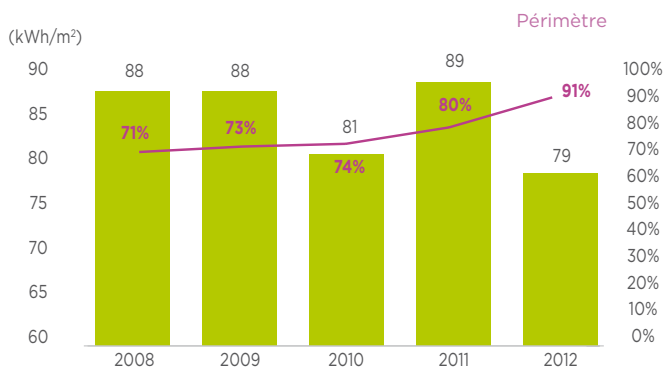
## Déchets

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)</b>							
<b>Périmètre de reporting</b>		<b>57%</b>	<b>59%</b>	<b>62%</b>	<b>67%</b>		
Déchets (total tout venant) (en milliers de m <sup>3</sup> )		11 867	12 635	12 050 ✓	11 400 ✓	EN22	Absolute Measures
Papier/carton (en milliers de m <sup>3</sup> )		10 203	15 275	12 683 ✓	12 745 ✓	EN22	Absolute Measures
PMC (en milliers de m <sup>3</sup> )		816	1 173	1 278 ✓	1 466 ✓	EN22	Absolute Measures
Verre (en milliers de m <sup>3</sup> )		11	141	48 ✓	44,8 ✓	EN22	Absolute Measures
Total recyclé (en %)		48	57	54 ✓	55,6 ✓	EN22	Absolute Measures

## Rapport responsabilité sociétale

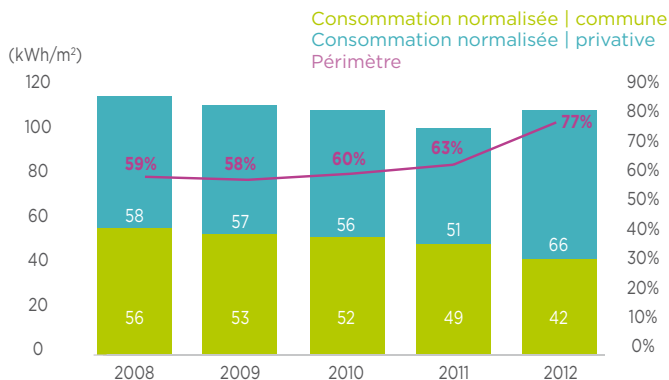
### Gaz

#### Consommation directe normalisée (portefeuille Befimmo hors Fedimmo)



### Électricité

#### Consommation normalisée (portefeuille Befimmo hors Fedimmo)



### Gaz

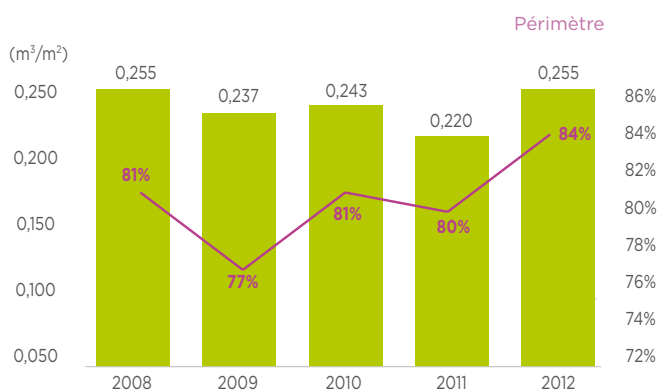
On constate une relative stabilité de la consommation spécifique directe de gaz à l'exception de 2010 qui du fait de sa rigueur exceptionnelle a probablement permis un meilleur rendement des installations de chauffage en diminuant les séquences d'arrêts-démarrages et les pertes à l'arrêt. La consommation 2011 a souffert de quelques anomalies techniques au niveau de certains immeubles gros consommateurs et également d'un manque de réactivité des sociétés de maintenance sur les installations techniques suite à un retour à des conditions climatiques « normales ». En 2012, le niveau de consommation spécifique chute de 11% par rapport à 2011 malgré des surconsommations constatées pour certains grands immeubles gérés par les occupants eux-mêmes.

### Électricité

La diminution constatée au niveau des consommations spécifiques des parties communes entre 2011 et 2012 s'élève à 12,5%. Il faut toutefois être prudent en analysant ces données car le score atteint en 2012 n'est pas uniquement le résultat des investissements réalisés dans le portefeuille de Befimmo mais est également amplifié par le changement de méthodologie de calcul en ce qui concerne la répartition des consommations communes et privatives, passant de 50/50 à 40/60. Les consommations privatives sont en hausse, d'une part, suite à l'application de la même clé de répartition des consommations et, d'autre part, suite à l'obtention de données de consommations privatives plus complètes non obtenues les années précédentes. Notons que la part de production d'électricité verte via les panneaux solaires est faible mais en constante augmentation en 2012.

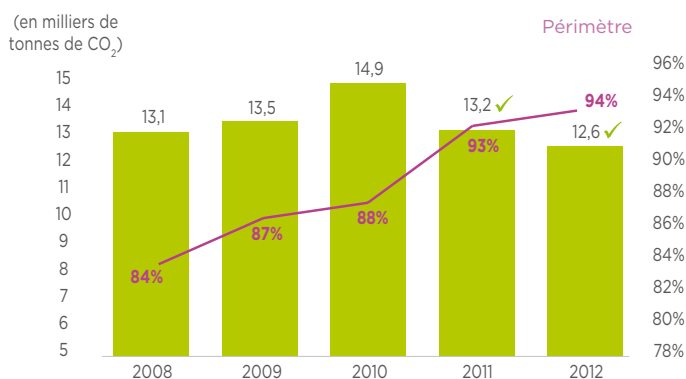
## Eau

### Consommation normalisée (portefeuille Befimmo hors Fedimmo)



## CO<sub>2</sub>

### Émissions directes et indirectes (portefeuille Befimmo hors Fedimmo)



## Eau

L'augmentation de la consommation spécifique d'eau entre 2011 et 2012 pourrait s'expliquer en partie par l'élargissement du périmètre de mesure et l'obtention de données de consommation plus complètes et fiables. La situation de certains grands immeubles mono occupants directement gérés par le locataire lui-même reste pénalisante pour la moyenne des consommations spécifiques. Quelques fuites et des actions correctives parfois trop tardives sont également des éléments qui ont quelque peu influencé les résultats à la hausse, de même que l'installation systématique de douches dans le cadre de l'amélioration de la certification BREEAM. Les consommations restent toutefois relativement stables d'années en années.

## Émissions CO<sub>2</sub>

Les émissions CO<sub>2</sub> sont directement liées à la consommation d'énergie, ce qui justifie une tendance globale à la baisse des données 2012 en ligne avec celles de 2011. L'abandon complet en 2012 des chaudières à mazout (facteur d'émissions élevées) au profit du gaz justifie la diminution globale des émissions de CO<sub>2</sub> et l'augmentation des valeurs gaz. Le placement de panneaux solaires et la souscription de certains locataires à des contrats de fourniture d'électricité verte pour leurs parties privatives complètent les actions susceptibles de faire baisser le niveau de rejet de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère.

## Rapport responsabilité sociétale

### RÉALISATIONS, ENGAGEMENTS ET OBJECTIFS

Le **programme responsabilité sociétale** est disponible à la page 209. Outre la finalisation des objectifs qui n'ont pas été en tout ou en partie réalisés lors de l'exercice précédent, Befimmo définit de nouveaux objectifs pour l'exercice suivant.

#### BREEAM *Design*, travaux de réhabilitation et de rénovation

Immeubles	Design	Post Construction
<b>2010 et 2011</b>		
<b>Froissart</b>	« Excellent »	« Very Good »
<b>Science-Montoyer</b>	« Excellent »	« Excellent »
<b>2012</b>		
<b>Ikaros 17-19</b>	« Very Good »	En attente: dossier envoyé à BREEAM
<b>Ocean House</b>	En attente: dossier envoyé à BREEAM avec l'objectif d'obtenir un « Good »	
<b>Brederode 1</b>	« Very Good »	En cours de travaux
<b>Paradis</b>	« Excellent »	En cours de construction

#### BREEAM *In-Use*, immeubles existants<sup>(1)</sup>

Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)	Nombre d'immeubles	
	2012	
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Asset</b>	« Good »	30
	« Pass »	34
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Management</b>	« Good »	2
	« Pass »	62

Au premier janvier 2013, ± 50% du portefeuille Befimmo certifié a obtenu un score « Good » pour l'Asset. Prenons pour exemple l'immeuble Central Gate: les investissements réalisés ont permis d'améliorer sensiblement les performances environnementales de l'immeuble construit en 1930, faisant augmenter son score BREEAM *In-Use* (niveau Asset) de « Pass » à « Good ».

Au premier janvier 2012, 85% du portefeuille Befimmo a obtenu un score « Pass » pour le « Management » tandis que les 15% restant sont classés « Acceptable ». Cette situation reste inchangée au premier janvier 2013. Befimmo a néanmoins entamé un premier test en ce qui concerne l'amélioration du score de l'immeuble Medialaan. Ce dernier a été momentanément suspendu en raison du projet d'intégration de la gérance mais sera repris ultérieurement.

### BREEAM

Afin de suivre une approche structurée et de faire valider les objectifs réalisés, Befimmo applique les directives émises par BREEAM. Cette méthode permet de mesurer le niveau de durabilité des immeubles et offre une certification reconnue et respectée.

#### Immeubles

#### Design

#### Objectifs 2013

#### Triomphe I

Dossier en préparation pour envoi à BREEAM

#### WTC IV

En attente: dossier envoyé à BREEAM avec l'objectif d'obtenir un « Outstanding »

Au niveau « Asset », l'objectif de Befimmo dans les 4 prochaines années est d'élever l'ensemble de son portefeuille vers un niveau « Good », soit 12% des immeubles sur base annuelle, ce qui représente 7 à 8 immeubles par an. À noter que seuls les immeubles dans lesquels des travaux susceptibles d'améliorer le score BREEAM seront à nouveau certifiés annuellement.

Au niveau « Management », la situation sera reconsidérée avec l'intégration de la gérance.

Portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)	Nombre d'immeubles	
	Objectifs 2013	
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Asset</b>	« Good »	38
	« Pass »	26
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Management</b>	« Good »	2
	« Pass »	62

## Certificats de Performance Énergétique (PEB)

### Portefeuille Befimmo

Une grande partie des certifications de performance énergétique des immeubles situés en Région de Bruxelles-Capitale a déjà été réalisée.

### Portefeuille Fedimmo

La majorité des bâtiments Fedimmo est occupée par des instances publiques qui affichent les certificats de performance énergétique des immeubles qu'elles occupent. Ces informations sont collectées et mises en carte au fur et à mesure par Befimmo.

En 2013, Befimmo poursuivra la certification du reste de son portefeuille en fonction de la législation dans les différentes régions. Ceci comprend notamment l'obtention des certificats pour les immeubles Joseph II, Montesquieu et Poelaert. En ce qui concerne ces deux derniers bâtiments loués pour une longue période à un seul locataire, les démarches sont en cours via le locataire lui-même. Ce dernier s'est engagé à nous fournir les documents.

Les budgets relatifs à la réalisation des CPE des immeubles situés en Flandre et en Wallonie ont été identifiés. Il n'y a cependant pas d'action prévue avant la mise en place d'une réglementation à ce sujet.

En cas de travaux importants, Befimmo veillera également à la mise à jour des certificats comme ce fut le cas notamment suite aux travaux de rénovation de l'immeuble Central Gate en 2012. Bien que théoriques, les données des certificats seront également comparées aux consommations spécifiques réelles.

## ISO 14001

Le Système de Gestion Environnementale est en place depuis plus de 3 ans. Aussi bien les audits internes qu'externes démontrent que, de manière générale, le SGE est bien maîtrisé par Befimmo. De nombreuses actions ont été entreprises et une sensibilisation du personnel est clairement observable. Celle-ci se marque notamment par son processus de réflexion pour améliorer la mise en application du registre législatif, par la mise en place de coordinateurs environnement et d'audits de chantier.

Le SGE de Befimmo est en train de mûrir et trouve une place de plus en plus prépondérante au sein du mode de

fonctionnement de la Société. Un grand pas en avant a été franchi depuis quelques mois en ce qui concerne l'appropriation du système par Befimmo et en particulier depuis que les ressources nécessaires ont été mises en œuvre.

Dans les prochains mois, Befimmo veillera à améliorer l'efficacité du SGE, à l'adapter en fonction de l'intégration du *property management* et à le simplifier, tout en faisant encore progresser le niveau de performance environnementale.

## Gestion des données de consommations

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

Le télémonitoring couvre aujourd'hui 95% du portefeuille de Befimmo et 15% du portefeuille de Fedimmo. Les données récoltées couvrent généralement la totalité des consommations (eau, gaz et électricité). En ce qui concerne l'électricité, un travail de ventilation des données de consommations privatives et communes est en cours pour s'assurer que l'on puisse diminuer les consommations communes de 5% d'ici 2014 (base 2011). L'ajout d'alarmes au système de télémonitoring permet à Befimmo de constater en temps réel les anomalies de consommation et de prendre immédiatement les actions correctives qui s'imposent.

Au cours de l'exercice 2012, Befimmo a poursuivi des démarches et contacts avec les gestionnaires de réseaux en vue d'obtenir à la source les données de consommation (gaz et électricité). Pour Bruxelles, le gestionnaire a mis à

disposition de Befimmo des informations complètes et fiables ainsi qu'un historique de 3 ans (2008-2011). En ce qui concerne la Flandre et la Wallonie, les informations ont été obtenues pour 2012 via l'intermédiaire de Fedesco mais seront en principe accessibles directement à Befimmo dès 2013.

D'autres contacts ont également été pris avec le fournisseur d'énergie (gaz - électricité) actuel en vue d'obtenir des données de facturation électronique.

Dès 2013, les données seront consolidées et vérifiées automatiquement en amont et ce avant intégration dans le nouveau *software de reporting* en matière de développement durable (SOFI<sup>(2)</sup>).

(1) Les données de ce tableau tiennent compte des immeubles de Befimmo hors Fedimmo, à l'exception des immeubles Ikaros 17-19 et Pavilion.

(2) Au cours de l'exercice 2012, Befimmo a fait le choix de renoncer à sa collaboration avec l'ISA (*International Sustainability Alliance*) car les outils informatiques développés dans le cadre de ce partenariat n'ont pas rencontré les exigences et attentes de Befimmo. Befimmo travaille depuis avec la société PE INTERNATIONAL qui met à disposition le *software* SOFI.

## Rapport responsabilité sociétale

### Plan d'investissement pluriannuel

Décidée à maintenir l'attractivité de ses immeubles pour les locataires et ainsi assurer un taux d'occupation le plus élevé possible de son portefeuille, Befimmo réalise continuellement des investissements de rénovation, de redéveloppement ou d'amélioration des performances énergétiques de ses immeubles afin de les améliorer ou de les maintenir à un niveau de qualité élevé. Pour ce faire, Befimmo a mis en place un plan d'investissements pluriannuel.

Ce plan est développé pour des travaux d'optimisation durable des immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo) qui ne sont pas sujets à des rénovations lourdes. En vue d'améliorer leurs performances environnementales, Befimmo a investi un montant total de 1,7 million € au cours de l'exercice 2012. Ces investissements sont détaillés dans le rapport de gestion, page 32.

Quant aux rénovations lourdes, une part du budget global de rénovation est allouée à une optimisation durable de l'immeuble. Befimmo a ainsi réalisé, durant l'exercice, des travaux d'investissements dans ses immeubles pour un montant global d'environ 36,1 millions €. Entre 8 et 10% de ce montant global ont été investis en vue d'améliorer leurs performances environnementales et ainsi répondre, d'une part, aux réglementations en vigueur ou à venir et, d'autre part, aux attentes des locataires.

Befimmo entend continuer dans la même lignée.

(millions €)	Réalisé	Perspectives		
	2012	2013	2014	2015
	1,7	2,7	2,0	2,0

### Production d'énergie renouvelable

La couverture totale actuelle en **panneaux solaires** est de l'ordre de 1.048 m<sup>2</sup> installés contre 735 m<sup>2</sup> fin 2011. La puissance totale est de 133.830 kWp tandis que les sites déjà mis en production et réceptionnés ont produit l'équivalent de 29.149 kWp (hors Axento) et généré l'équivalent de 128 certificats verts.

Notons que la part de production des panneaux photovoltaïques de l'immeuble Axento est de 18.922 kWh. L'entièreté de cette production est réinjectée sur le réseau et ne produit aucun certificat vert comme le prévoit la réglementation Luxembourgeoise.

L'objectif de 15% de surfaces supplémentaires a donc largement été atteint et même dépassé.

L'objectif de 15% surfaces supplémentaires est maintenu pour 2013.

La **cogénération** du WTC III mise en service en février 2012 a donné droit à 668 certificats verts et permis un taux d'économie global en CO<sub>2</sub> de 16%. Le principe de la cogénération est de produire simultanément de la chaleur et de l'électricité. Grâce à cette production combinée, les pertes d'énergie se réduisent de manière significative. Ainsi, la cogénération permet d'économiser entre 15 et 20% d'énergie primaire par rapport à la production séparée de ces mêmes quantités de chaleur et d'électricité. De surcroît, les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'utilisation d'une cogénération par rapport à une production classique de production de chaleur et d'électricité sont sensiblement diminuées.

En principe, la cogénération trouve davantage d'application et de rendement pour les sites présentant un besoin en chaleur (eau chaude) constant tels que des hôpitaux, maisons de repos, etc. Il est donc utile de cibler les immeubles pour lesquels cette technologie s'avère effectivement pertinente.

Befimmo a prévu une étude de pertinence en 2013 pour 5 de ses immeubles afin de s'assurer de l'intérêt ou non de mettre en place une telle technologie sur une partie de son portefeuille. Parmi les cinq immeubles choisis figure notamment le View Building qui compte un centre de fitness avec piscine dans ses murs.



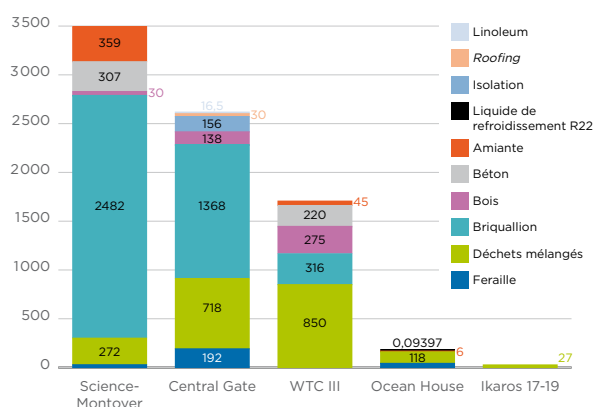
## Gestion des déchets & recyclage

Durant l'exercice 2012, les données de volume de déchets (papier/carton, PMC et déchets ménagers) et de leur traitement (recyclage, incinération) ont continué à être progressivement collectées.

L'une des principales sociétés responsable de la collecte et du tri des déchets au sein du portefeuille de Befimmo a poursuivi ses démarches de sensibilisation auprès des locataires et en particulier auprès de ceux qui ont clairement été identifiés comme gros générateurs de déchets.

Befimmo est très attentive à la gestion des déchets produits notamment en suivant les directives de la certification BREEAM qui est implémentée systématiquement pour ses rénovations majeures. C'était le cas en 2012 lors de la rénovation de l'immeuble Science-Montoyer pour laquelle des données précises sont disponibles et intégrées dans le présent *reporting*.

### Déchets chantiers (tonnes)



Befimmo a établi en 2013 un premier contact avec l'ASBL ROTOR qui a été chargée par l'IBGE de mettre en place une plateforme (Opalis) mettant en contact les entrepreneurs avec un réseau de professionnels de la revente susceptibles d'être intéressés par les matériaux ressortant des chantiers bruxellois. L'intérêt d'une collaboration future est manifeste et sera évalué dans le cadre de deux chantiers tests à réaliser courant 2013.

## Consommations d'énergie

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

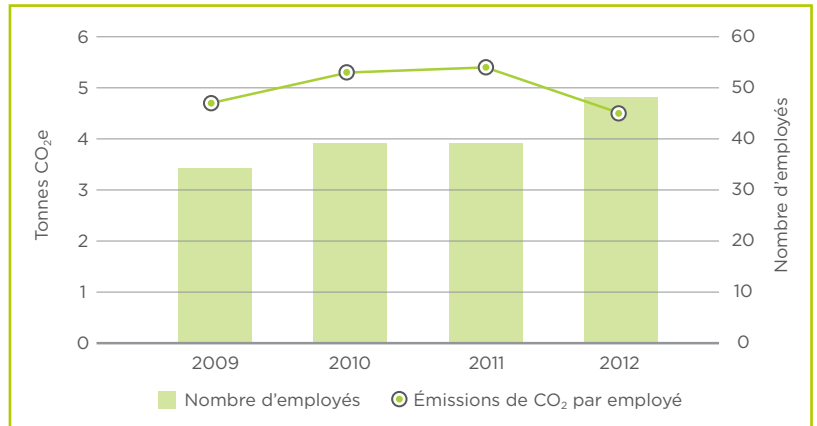
L'objectif de réduction des consommations de gaz et d'électricité de 5% d'ici 2014 par rapport à l'année de référence 2011 a été largement atteint et dépassé en 2012.

Compte tenu du fait que le niveau de confort de certains immeubles est et/ou sera revu à la hausse notamment par l'ajout de climatisations, nous maintenons le même objectif de réduction pour les deux prochaines années, soit une réduction des consommations de 5% d'ici fin 2014. Les projets visant à la récupération de l'eau de pluie sont toujours d'actualité. Compte tenu de la difficulté d'intégrer de tels dispositifs dans des bâtiments existants en fonctionnement, l'attention est davantage portée sur les projets de rénovation intégrant notamment une révision des techniques et en particulier la distribution d'eau.

## Rapport d'activité sociale

### Équipe de 48 personnes qualifiées

- ✓ 65% sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 52% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire
- ✓ 58% d'hommes et 42% de femmes



Befimmo a créé un **intranet**, véritable moteur de la communication à l'intérieur de la Société.

Chaque employé reçoit une formation de sensibilisation au développement durable et une introduction au SGE.

Befimmo prévoit de poursuivre son action de sensibilisation et de conscientisation du personnel à sa politique de développement durable.

En 2013, Befimmo intégrera 15 nouveaux collaborateurs dédiés au *property management*.



**Évaluation & formations**

### ÉMISSIONS CO<sub>2</sub> LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES À BEFIMMO SELON LA MÉTHODOLOGIE « BILAN CARBONE »

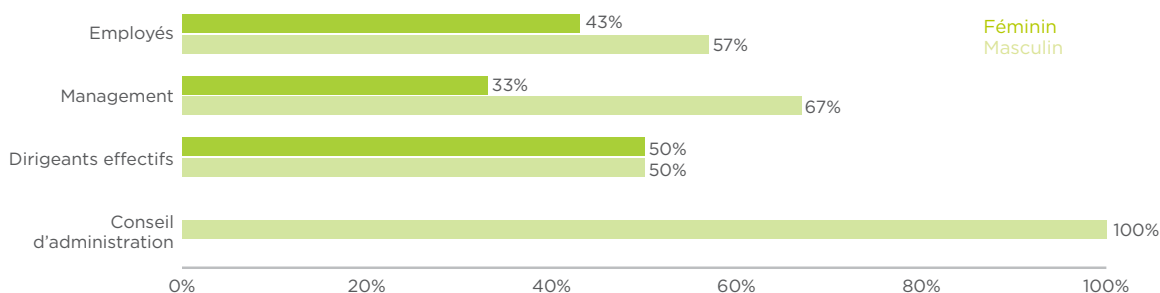
Les émissions CO<sub>2</sub> liées aux activités propres à Befimmo, c'est-à-dire aux activités bureautiques de ses collaborateurs,

ont été évaluées selon la méthodologie « Bilan Carbone », développée par l'ADEME (Agence (française) de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie)<sup>(1)</sup>. 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, siège de l'entreprise.

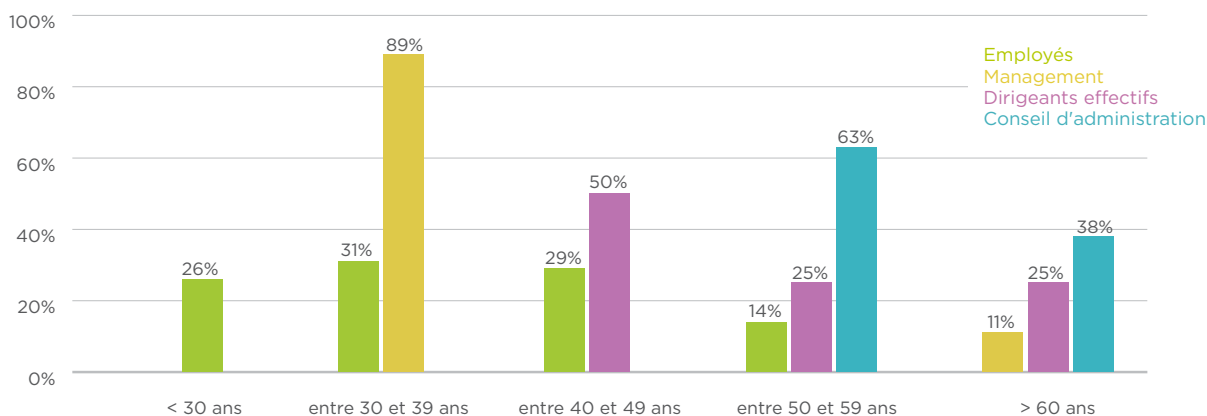
Source	Unité	2009	2010	2011	2012	Facteurs d'émissions CO <sub>2</sub> (en kg)	Tonnes CO <sub>2</sub> e 2009	Tonnes CO <sub>2</sub> e 2010	Tonnes CO <sub>2</sub> e 2011	Tonnes CO <sub>2</sub> e 2012	%/an 2009	%/an 2010	%/an 2011	%/an 2012	
<b>Corporate</b>							<b>30,8</b>	<b>39,0</b>	<b>23,7</b>	<b>22,6</b>	<b>19,4</b>	<b>18,8</b>	<b>11,3</b>	<b>10,5</b>	
Électricité	kWh	268 480	230 484	158 097	172 040	0,000	0,0	0,0	0,0	0,0					
Gaz	kWh	144 585	190 226	115 417	110 155	0,205	29,6	39,0	23,7	22,6					
Air conditionné	kg	0,6	0,0	0,0	0,0	1 976,351	1,1	0,0	0,0	0,0					
<b>Parc de voitures</b>							<b>123,7</b>	<b>153,1</b>	<b>176,5</b>	<b>179,8</b>	<b>77,7</b>	<b>74,0</b>	<b>84,2</b>	<b>83,8</b>	
Diesel	litres	43 046	48 248	56 082	57 629	2,662	114,6	142,0	165,0	169,6					
Essence	litres	3 744	3 911	4 060	3 608	2,425	9,1	11,1	11,5	10,2					
<b>Déplacements professionnels</b>							<b>0,3</b>	<b>10,27</b>	<b>6,24</b>	<b>7,68</b>	<b>0,2</b>	<b>5,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>	
Vol courte distance	km	2 200	16 292	16 480	16 480	0,126	0,3	2,1	2,1	2,1					
Vol longue distance			70 848	35 424	47 232	0,113		8,0	4,0	5,3					
Train grande vitesse	km	1 280	14 380	11 030	18 060	0,015	0,02	0,22	0,17	0,27					
<b>Papier</b>							<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,3</b>	<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>	
Papier	kg	3 268	3 500	2 500	3 420	1,320	4,3	4,6	3,3	4,5					
<b>Total émissions CO<sub>2</sub></b>								<b>159,1</b>	<b>206,9</b>	<b>209,7</b>	<b>214,6</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Nombre d'équivalent temps plein		34	39	39	48										
Émissions CO <sub>2</sub> par employé							4,7	5,3	5,4	4,5					

## INDICATEURS SOCIAUX

### Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe (au 31 décembre 2012)



### Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par âge (au 31 décembre 2012)



À la date du 31 décembre 2012, l'équipe se composait de 48 personnes (dont 58% d'hommes et 42% de femmes). À l'exception du CEO, toutes ces personnes bénéficient d'un statut d'employé ainsi que d'un contrat à durée indéterminée. Parmi les membres de l'équipe, 65% sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 52% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo SA (hors Conseil d'administration) est de 40 ans.

Durant l'exercice 2012, Befimmo a accueilli 10 nouveaux collaborateurs et enregistré deux départs.

Befimmo n'a enregistré aucun cas de maladie professionnelle et un seul accident de travail pendant l'exercice écoulé. Le taux d'absentéisme<sup>(2)</sup> s'élève à 1,62% du nombre total d'heures prestées, ce qui est nettement en-dessous du taux moyen de 2,44%<sup>(3)</sup> observé pour l'ensemble des entreprises belges, tous secteurs confondus.

Befimmo relève de la Commission paritaire nationale Auxiliaire pour Employés, également appelée Commission paritaire 218, qui s'applique à l'ensemble des membres du personnel.

La Société applique des rémunérations conformes au marché, sensiblement supérieures aux barèmes minimum applicables.

Dans son package salarial, le personnel employé de Befimmo bénéficie notamment d'un régime de pension extralégale, garantissant un revenu de remplacement proportionnel au salaire perçu au moment du départ en pension (système de *Defined Benefits*) et fonction de l'ancienneté dans la Société.

Une information plus détaillée est publiée dans la note « Avantages du personnel » en page 171 du présent Rapport Financier Annuel.

Compte tenu de l'intégration de l'activité de *property management*, Befimmo s'apprête à accueillir 15 collaborateurs dans le courant du second trimestre 2013. Il sera question de l'arrivée de cette nouvelle équipe plus loin dans ce chapitre.

(1) [www.site-index.fr/ademe/bilan-carbone.html](http://www.site-index.fr/ademe/bilan-carbone.html).

(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 2012, gestion et chiffres », SDWorx.

## Rapport responsabilité sociétale

### RÉALISATIONS, ENGAGEMENTS ET OBJECTIFS

#### Évaluation et formation

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

Le développement effectif des compétences de chaque collaborateur requiert un climat positif, permettant l'évaluation constructive de chacun, la validation de cette évaluation avec le collaborateur, la constitution d'un plan de développement en rapport avec le contexte de l'entreprise, la définition de priorités claires et la mise en œuvre d'un processus motivant pour le collaborateur dont les efforts et les progrès continus seront soutenus par le management de Befimmo.

Le système d'évaluation en place prévoit un entretien annuel entre chaque collaborateur et son responsable.

Cet entretien est basé sur un canevas qui aborde, dans un premier temps, les réalisations de l'exercice écoulé ainsi que les éventuelles difficultés rencontrées par le collaborateur. Dans un deuxième temps, les objectifs qui avaient été fixés pour l'année écoulée sont passés en revue et mis en regard des réalisations dans le cadre d'une discussion ouverte.

Enfin, les axes de développement du collaborateur sont déterminés, faisant apparaître le cas échéant des besoins en termes de formation et feront l'objet d'un suivi. De nouveaux objectifs sont alors fixés pour l'année à venir.

Au cours de l'exercice 2012, les collaborateurs ont bénéficié de nombreuses formations. Outre les formations en langues et les nombreuses formations suivies sur base individuelle par les collaborateurs, les managers ont poursuivi le programme entamé en 2011 qui a pour objet le développement de leurs compétences en *leadership*.

Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré une moyenne de 51 heures de formation par collaborateur, dont plus de la moitié sont des cours de langues. Pour les membres du département technique et de la cellule développement durable, une part significative des formations individuelles a également été dédiée aux sujets liés au développement durable et à la politique de Befimmo en la matière, portant sur des thèmes tels que la certification BREEAM, les techniques de recyclage d'eau, les projets urbains durables ou encore la construction passive.

En cette matière, le programme de sensibilisation et de formation se poursuit également pour tous les collaborateurs :

- chaque employé reçoit une formation de sensibilisation au développement durable et une introduction au SGE ;
- pour les employés ayant une tâche spécifique définie dans le SGE, une formation plus approfondie du SGE est prévue ;
- au sein du département technique, des réunions mensuelles sont organisées au cours desquelles, selon le besoin, certaines procédures du SGE sont passées en revue. Le *know-how* acquis lors de formations externes est également partagé à cette occasion ;
- à chaque présentation des résultats au personnel, une section est spécifiquement dédiée à l'état d'avancement des activités en développement durable ainsi qu'à la stratégie de Befimmo en cette matière. À cette occasion, les projets remarquables pour leurs qualités durables sont mis en avant et commentés pour les membres du personnel.

Enfin, compte tenu de l'important défi que constituera, dans le courant du deuxième trimestre 2013, l'intégration de l'équipe de *property management*, Befimmo prévoit de poursuivre son cycle de formations *soft skills* avec, dans le courant du dernier trimestre 2013, une formation en communication adressée à tous les collaborateurs qui le souhaitent.

Befimmo continuera de concentrer ses efforts sur le développement des compétences de son équipe et, partant, sur la formation et l'évaluation de cette dernière. Une nouvelle procédure liée à l'inscription aux formations permettra notamment d'avoir une vue plus large, plus claire, sur les formations suivies à titre individuel par chacun, afin de permettre une analyse de la pertinence de ces dernières à l'échelle de la Société. Les formations feront également l'objet d'un feedback plus systématique.

En 2013, outre les besoins ponctuels et individuels en termes de formations en informatique ou dans des matières opérationnelles spécifiques, Befimmo a pour objectif de proposer à tout son personnel une formation d'introduction à la norme ISO 14001, ainsi qu'une présentation sur la construction durable et une formation de type *soft skills* axée sur la communication.

Par ailleurs, les managers seront également sensibilisés à l'importance de la fixation et de l'évaluation des objectifs environnementaux pour leurs collaborateurs et au suivi particulier qui doit être accordé aux formations des collaborateurs.

### Effacité et bien-être

L'équipe de Befimmo poursuit son évolution. Dix nouveaux talents ont intégré la Société cette année.

En 2012, Befimmo a souhaité poursuivre les actions susceptibles de contribuer à un équilibre optimal entre l'efficacité et le bien-être de son personnel. Lors d'un atelier organisé à ce sujet en 2011, le besoin d'une meilleure communication interne s'est fait jour et pour y donner suite, Befimmo a créé un intranet, véritable moteur de la communication à l'intérieur de la Société. Ce projet est détaillé dans la partie « activités au niveau *corporate* ».

Befimmo s'est également attelée à mettre en place d'autres suggestions ressorties de cet atelier : la couverture soins de santé dont bénéficient les collaborateurs a encore été améliorée, une brochure d'accueil a été élaborée pour les nouveaux collaborateurs, des abonnements à une salle de sport sont désormais mis à leur disposition, le système de gestion des soldes de congé a été facilité grâce à la mise en place d'un logiciel dédié, etc.

Il est intéressant de constater que l'intégration de l'activité de *property management* dans la Société fait également partie des sujets qui avaient été abordés par les collaborateurs à l'occasion de cet atelier, comme facteur pouvant améliorer l'efficacité opérationnelle de la Société.

2013 verra la concrétisation de ce projet puisque Befimmo intégrera, dans le courant du deuxième trimestre, l'activité de *property management* de 28 immeubles et parcs de bureaux, précédemment confiée à AG Real Estate Property Management.

Le *property management* consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires. En intégrant pleinement le *property management*, Befimmo deviendra le seul contact direct journalier avec tous ses locataires.

Au niveau de l'équipe, il s'agira également d'une évolution considérable, puisque Befimmo intégrera 15 nouveaux collaborateurs dédiés au *property management*, tous d'anciens collaborateurs d'AG Real Estate Property Management.

Cette intégration est évidemment loin d'être anodine pour l'équipe puisqu'il s'agit d'une augmentation de 30% de l'effectif de la Société. Afin de garantir le succès de cette intégration, les collaborateurs actuels ont été sensibilisés au rôle d'« agent intégrateur » qu'ils auront à jouer auprès de leurs nouveaux collègues.

Afin de mesurer une nouvelle fois les attentes de l'équipe à l'issue de cette intégration, Befimmo prévoit d'organiser une nouvelle enquête de satisfaction auprès du personnel dans le courant du deuxième semestre 2013.

## Rapport responsabilité sociétale

### Sensibilisation du personnel

La réalisation la plus marquante de cet exercice est sans conteste la mise sur pied conjointe par le département communication et le département des ressources humaines d'un intranet destiné exclusivement à la communication vers les collaborateurs.

Cet intranet, en ligne depuis septembre 2012, permet la diffusion de multiples informations de natures variées : elles concernent l'activité de la Société, les événements, les publications, les procédures, la gestion des ressources humaines, etc. La publication régulière de « news » sur la page d'accueil permet de tenir le personnel au courant des développements de la Société, de manière concise et efficace, et de lui communiquer tout type d'informations pratiques. Ces publications ont également pour but de faire découvrir à chacun les activités des uns et des autres et ainsi de mieux faire connaître leur travail et valoriser leurs compétences. L'intranet dispose également d'une section RSE, qui joue un rôle important dans la sensibilisation du personnel à la politique de développement durable de Befimmo. On y retrouve certaines généralités sur la RSE, un lien vers les procédures du SGE et certains projets remarquables de la Société y sont mis en valeur.

Enfin, un quizz permet de tester ses connaissances, avec des questions qui peuvent avoir trait à la responsabilité sociétale, à la connaissance de ses collègues ou de l'activité de la Société.

Il ne fait nul doute que l'intranet continuera d'être un outil précieux de sensibilisation et de communication en 2013, avec l'intégration de nouveaux collaborateurs.

À ce sujet, une brochure d'accueil a également été créée en 2012 pour les nouveaux arrivants. Outre la documentation contractuelle (règlements, etc.) qui doit impérativement être

remise à tout collaborateur entrant en fonction, elle contient de précieuses informations sur les avantages extra-légaux, sur l'équipe, avec un « who's who », sur la politique de responsabilité sociétale de l'entreprise et sur le fonctionnement de notre Société au quotidien.

En 2012, Befimmo a également souhaité sensibiliser le personnel au développement durable par le biais de la thématique de son *team building*. L'activité phare de cette édition a en effet été consacrée à la visite de Thorntonbank, un parc éolien *offshore* situé à une trentaine de kilomètres de la côte belge.

Befimmo prévoit bien évidemment de poursuivre son action de sensibilisation et de conscientisation du personnel à sa politique de développement durable. Cette sensibilisation sera d'autant plus nécessaire que l'équipe accueillera plusieurs nouveaux collaborateurs en 2013.

L'intranet continuera d'être le principal vecteur de cette sensibilisation. Des « news » seront régulièrement diffusées avec pour objectif de clarifier l'un ou l'autre point lié à la responsabilité sociétale de Befimmo ou au SGE.

Enfin, les présentations des résultats faites au personnel continueront d'intégrer un volet « RSE » destiné à l'informer des projets de la société en la matière.

### Comité B+ et actions sociales

Le **Comité B+**, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien des Dirigeants effectifs, a poursuivi son action visant à organiser des activités sportives, culturelles, festives, caritatives ou familiales.

En 2012, le Comité B+ a choisi de focaliser son action de volontariat sur le partenariat qui avait été amorcé en 2011 avec la Croix-Rouge (entité locale d'Auderghem).

Le Comité a ainsi organisé, en mars et en septembre, deux collectes de sang dans ses locaux de l'immeuble Goemaere, offrant aux autres locataires de l'immeuble la possibilité de participer à l'action. Vu le succès rencontré, le Comité B+ va poursuivre l'organisation de deux collectes par an pour les années à venir.

Plusieurs membres du personnel ont également participé à la Quinzaine de la Croix-Rouge, qui se déroule chaque année au printemps, et ont contribué à la vente de sparadraps de la section

locale d'Auderghem au bénéfice du programme « Vacances pour tous », un camp organisé pour des enfants précarisés.

Les plus sportifs ont participé aux 20 km de Bruxelles sous la bannière d'Infirmiers de rue<sup>(1)</sup>.

Enfin, comme les années précédentes, l'équipe de Befimmo a participé à l'action *Shoe-Box*<sup>(2)</sup> qui consiste à récolter des vivres pour les sans-abris et les plus démunis de Belgique.

Le Comité B+ entend bien continuer son action sociale en 2013. 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 au personnel.

## ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

Suite à la mise en place d'une nouvelle *Car Policy* au sein de la Société, l'objectif de réduction de 5% des émissions moyennes de CO<sub>2</sub> liées au parc de véhicules a pratiquement été atteint. En effet, une diminution de 4,61% de réduction a été enregistrée. Cette diminution a été obtenue consécutivement à la sortie de 3 véhicules et à l'entrée de 6 véhicules dans la flotte de Befimmo en 2012.

Befimmo se donne pour objectif de réduire le taux moyen d'émissions de CO<sub>2</sub> de sa flotte automobile de 3% supplémentaires en 2013.

Par ailleurs, Befimmo envisage de réaliser en 2013 un test d'utilisation d'une *pool car* électrique, qui pourrait être utilisée par le personnel dans le cadre de petits déplacements professionnels en cours de journée.

Enfin, Befimmo entend poursuivre sa politique de sensibilisation du personnel en organisant une fois par mois des « journées de mobilité verte ». Chacun serait encouragé à pratiquer le covoiturage, à utiliser les transports en commun, ou pour les plus sportifs, le vélo.

## CONSOMMATION DE PAPIER

L'installation, en 2010, d'un système de gestion électronique de documents avait permis de faire diminuer la consommation de papier, qui était passée de 96 kg par personne en 2009, à 89 kg par personne en 2010 et à 64 kg par personne en 2011. Malheureusement, Befimmo doit constater une augmentation du volume de papier consommé en 2012, avec une consommation moyenne de 71 kg par personne.

Befimmo est déterminée à poursuivre ses efforts afin d'inciter le personnel à prendre conscience de sa consommation de papier et à tenter de la faire baisser. Pour ce faire, une rubrique de l'intranet sera créée afin de prodiguer aux membres de l'équipe quelques conseils en ce sens.

Befimmo met toute son équipe au défi et se fixe l'objectif de baisser sa consommation de papier (par personne) en 2013 par rapport à celle de 2012.

## POLITIQUE D'ACHAT DURABLE

Befimmo a pour projet d'analyser de plus près les qualités durables de ses achats, allant du mobilier aux articles de bureau. Elle procédera pour ce faire à une analyse de ses commandes habituelles afin de déterminer d'éventuelles alternatives plus durables pour ses achats tout en maîtrisant les coûts de ses derniers.



**KEEPING OUR  
COMMITMENTS  
IN MIND**





Principes	98
Structure de gouvernance jusqu'au 20.12.2012	98
Structure de gouvernance à partir du 20.12.2012	122

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Brederode 1,  
Bruxelles centre

## Déclaration de gouvernance d'entreprise



**Le présent chapitre du Rapport Financier Annuel comprend de l'information concernant la pratique par Befimmo des principes de gouvernance au cours de l'exercice écoulé.**

### Principes

Befimmo applique le Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après, le « Code 2009 »), qui constitue son code de référence au sens de l'article 96, §2, 1<sup>o</sup> du Code des Sociétés et qui peut être consulté notamment sur le site internet de GUBERNA : [www.guberna.be](http://www.guberna.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, se rapportant à la gouvernance de la Société, sont tous publiés sur le site internet de Befimmo, [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be) : la charte de gouvernance d'entreprise, le code d'éthique et les annexes à la charte :

- le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit ;

- le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- le règlement d'ordre intérieur des Dirigeants effectifs ;
- la charte du Collège de Surveillance de la gestion journalière ;
- le règlement de l'audit interne.
- la politique de rémunération.

Ces documents n'ont pas été modifiés jusqu'au 20 décembre 2012. À cette date, la charte de gouvernance et les quatre règlements d'ordre intérieur ont été adaptés suite à la modification de la structure de la Sicafi de Société de Commandite par Actions en Société Anonyme <sup>(1)</sup>.

La première section de ce chapitre décrit la structure et l'organisation de la Société du 1<sup>er</sup> janvier au 20 décembre 2012. La seconde section mentionne les modifications qui ont été apportées à la structure de gouvernance à partir du 20 décembre 2012.

### Structure de gouvernance jusqu'au 20.12.2012

#### GÉRANT STATUTAIRE

Befimmo SA gère la Sicafi Befimmo SCA. Conformément aux statuts de la Sicafi jusqu'au 20 décembre 2012, Befimmo SA, en tant que Gérant statutaire, a notamment les pouvoirs d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de Befimmo SCA, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale, d'établir les états trimestriels, les projets de Rapport Financier Semestriel et de Rapport Financier Annuel et de prospectus pour Befimmo SCA, de désigner les experts immobiliers, de proposer la modification de la liste des



experts, de conférer des pouvoirs spéciaux à des mandataires, d'en fixer la rémunération, d'augmenter le capital par la voie du capital autorisé, d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser Befimmo SCA par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet similaire au sien.

Conformément à l'article 18 des statuts, le Gérant est irrévocable, sauf en justice pour justes motifs.

Outre un remboursement des émoluments et des frais liés à sa mission, Befimmo SA a droit à une rémunération proportionnelle au résultat net de l'exercice de la Société. Cette rémunération est calculée chaque année en fonction du résultat consolidé avant impôts, part du groupe, de l'exercice comptable concerné, résultant des comptes établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ce résultat est adapté comme suit aux fins de calcul de ladite rémunération :

- (i) les plus-values ou moins-values résultant de l'évaluation à la juste valeur des immeubles de la Société ou de ses filiales et des autres biens immobiliers au sens de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, seront exclues du résultat dans la mesure où elles

- portent sur ce qui excède la valeur d'acquisition de ces éléments (investissements ultérieurs inclus) ;
- (ii) en cas de réalisation des immeubles et autres biens immobiliers visés sous (i) au cours de l'exercice, le résultat dégagé par la réalisation sera corrigé de manière à ce que la plus-value ou la moins-value réalisée soit calculée par référence à la valeur la plus basse entre la valeur d'acquisition (investissements ultérieurs inclus) et la dernière juste valeur de l'actif réalisé, comptabilisée dans les comptes trimestriels, sans préjudice de l'application du point (i).

Cette rémunération est égale à 2/100es d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à 100/98es du résultat visé à l'alinéa précédent et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, de manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de Befimmo SCA, la rémunération afférente à l'exercice représente 2,04% du montant du résultat précité.

La rémunération est due au 31 décembre de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice. Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du Commissaire.

## REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément à la loi, Befimmo SA a désigné un Représentant permanent auprès de la Sicafi, chargé au nom et pour compte de Befimmo SA de mettre en œuvre les décisions prises par les organes compétents de Befimmo SA, c'est-à-dire par le Conseil d'administration et par le Délégué à la gestion journalière.

Il s'agit de Monsieur Benoît De Blicck.

(1) La charte du Collège de Surveillance de la gestion journalière est entretemps devenue sans objet suite à la décision du Conseil d'administration de supprimer ce Collège à partir 1<sup>er</sup> janvier 2013 (voir page 102).

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT BEFIMMO SA

#### Composition du Conseil d'administration

Le Conseil compte huit Administrateurs, soit un Administrateur exécutif, deux Administrateurs non exécutifs, liés au Promoteur, et cinq Administrateurs non exécutifs, qualifiés d'indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Les Administrateurs de Befimmo SA sont nommés pour quatre ans au plus et sont rééligibles.

Le Conseil d'administration est bien conscient des recommandations de la Commission *corporate governance* du 11 janvier 2011 et des dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en ce qui concerne la mixité des genres à réaliser au sein du Conseil. Celui-ci veillera à s'y conformer, dans le temps imparti.

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'Administrateur, de leur représentant permanent, ainsi qu'une liste des mandats – autres que ceux exercés au sein de la Sicafi – détenus par les Administrateurs au cours des cinq années civiles antérieures, figure ci-après.

#### Procédure de nomination et de renouvellement des administrateurs

Les administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires du Gérant statutaire, Befimmo SA, sur proposition du Conseil d'administration.

Avant de formuler ses propositions à l'Assemblée générale, le Conseil d'administration recueille les avis et 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 mandats d'administrateur, qu'il s'agisse d'administrateurs exécutifs ou non, permettent d'assurer la continuité des travaux du Conseil et de ses comités 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.

#### Rôle du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Befimmo SA, Gérant statutaire de Befimmo SCA, décide, dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires, 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 Sicafi ; il établit le rapport de gestion, qui comprend notamment la déclaration de gouvernance d'entreprise ; il statue 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 et Semestriels, les états trimestriels ainsi que les communiqués publiés dans la presse.

Le Conseil d'administration s'est réuni 23 fois au cours de l'exercice 2012 (jusqu'au 20 décembre 2012).

Le Conseil d'administration s'y est notamment prononcé sur les matières suivantes :

- le suivi de la stratégie et son réexamen ;
- les acquisitions et ventes d'immeubles que la Sicafi a envisagées et qui portaient tous sur des immeubles de bureaux en Belgique, à Luxembourg et en France ;
- les investissements importants dans les immeubles du portefeuille, notamment en matière de développement durable ;
- les conditions des offres en location les plus importantes ;
- le refinancement de la dette (notamment par l'émission d'obligations en placement privé aux États-Unis au cours du premier semestre 2012 et par la conclusion de lignes bilatérales) et la politique de couverture du risque de taux ;
- l'acquisition des 10% d'actions de sa filiale Fedimmo que la Sicafi ne détenait pas encore ;
- le rachat par la Société des actions de son Gérant statutaire, Befimmo SA, et l'adoption d'une nouvelle structure de gouvernance ;
- le rachat (suivi de la revente) d'actions propres de la Société.

Il a aussi régulièrement été informé des activités du Comité d'audit et du Comité de Nomination et de Rémunération, ainsi que du Collège de Surveillance de la gestion journalière. Le Conseil d'administration a procédé à une augmentation de capital par capital autorisé, le 3 octobre 2012, en

échange de l'apport à la Sicafi d'actions de la société Fedimmo. Il a aussi décidé de distribuer un acompte sur dividende en décembre 2012, sous la forme de dividende optionnel et, donc, d'augmenter le capital de la Sicafi, en utilisant à nouveau le capital autorisé.

Enfin, le Conseil d'administration a convoqué une Assemblée générale extraordinaire, laquelle s'est tenue le 20 décembre 2012, afin de proposer aux actionnaires la transformation de structure de la Sicafi de Société en Commandite par Actions en Société Anonyme, et de soumettre à leur approbation les modifications statutaires résultant de cette transformation.

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

- Liège Paradis : suivi du processus d'obtention du permis unique pour la construction d'un bâtiment destiné à l'hébergement du SPF Finances, à Liège (suivi des recours au Conseil d'État, interruption et reprise des travaux) ;
- composition du Conseil d'administration de Fedimmo après l'acquisition de toutes les actions de la société par Befimmo SCA ;
- adoption du statut de Sicafi institutionnelle par Fedimmo.

### Autoévaluation 2012

Le Conseil d'administration a déjà procédé à une première autoévaluation approfondie en 2009 et a réalisé, en juin 2010, un suivi des points évoqués au cours de cette procédure.

Conformément à son règlement d'ordre intérieur, mais aussi au Code 2009, le Conseil a décidé de procéder en 2012 à une nouvelle autoévaluation. Les membres du Conseil ont reçu et rempli un questionnaire très détaillé. Après avoir examiné les réponses, le Président du Conseil a rencontré individuellement chaque Administrateur, afin de recueillir des commentaires additionnels et d'affiner l'étude des réponses au questionnaire.

Sur base de ces réponses et des entretiens individuels, le Conseil a adopté en décembre 2012 un rapport d'autoévaluation dont les principales conclusions sont les suivantes :

- sous réserve du respect de la recommandation relative à la mixité des genres (auquel il n'est pas encore satisfait), le Conseil est satisfait de sa composition, de son fonctionnement, des informations communiquées par le management et des contacts avec celui-ci et avec les deux Comités du Conseil ;
- les relations et la circulation de l'information entre le Conseil et le CEO, ainsi qu'avec les divers Comités sont considérées comme excellentes ;
- tout en relevant que c'est l'absence de comité de direction qui explique la fréquence des réunions du Conseil d'administration, ce dernier considère qu'il n'est pas pertinent d'en constituer un au sein de Befimmo actuellement ; en effet, compte tenu des compétences, expériences et personnalités respectives des membres du Conseil et des membres du management et la composition actuelle de ces deux groupes, l'interaction entre le Conseil d'administration et le management est plus

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

bénéfique à la Société que la création d'un comité de direction ;

- eu égard au fait que le Conseil se réunit très fréquemment et est très régulièrement informé, entre deux réunions, par le CEO, des événements qui concernent la Société, l'ensemble des Administrateurs ont estimé qu'il n'était pas nécessaire de maintenir le Collège de Surveillance de la gestion journalière; le Conseil a, par conséquent, décidé de supprimer le Collège de Surveillance de la gestion journalière (voir ci-après) à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2013; à toutes fins, le Conseil a décidé que certains sujets, discutés jusqu'ici au sein de ce Collège, seraient désormais évoqués une ou deux fois par an, aux réunions du Conseil ;

- les Administrateurs ont formulé des suggestions relatives aux ordres du jour, au déroulement des réunions, aux procès-verbaux des réunions du Conseil, à l'organisation de réunions « *off site* » et à des domaines qui pourraient recueillir davantage l'attention du Conseil ; ils ont notamment cité la supervision de la gestion des risques, dont l'analyse est déjà bien suivie, en première instance, par le Comité d'audit ; ils ont également évoqué l'information régulière sur le suivi réservé par le management aux décisions du Conseil ;
- enfin, le Conseil a invité le Comité de Nomination et de Rémunération à procéder à une analyse (*benchmark*) des rémunérations des administrateurs d'autres sociétés belges et à

lui présenter, le cas échéant, des propositions d'adaptations destinées à aligner les rémunérations des Administrateurs de Befimmo SA sur la pratique du marché.

### Rémunération

À l'exception de l'Administrateur délégué, les Administrateurs reçoivent, à charge de Befimmo SCA, des jetons de présence de 2.500 € par séance du Conseil, en supplément d'une rémunération fixe de 10.000 € par an. Le détail de la rémunération perçue par les Administrateurs est mentionné dans le rapport de rémunération ci-après.



Conseil d'administration

## Composition du Conseil d'administration de Befimmo jusqu'au 20 décembre 2012

- 1 Alain Devos** Président, Administrateur non exécutif, lié au Promoteur  
**Date de première nomination:** octobre 2002, **Date d'expiration du mandat:** mai 2015  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 20<sup>(1)</sup>

M. Devos (1953) assure la Présidence de Befimmo SA et est également membre de son Comité de Nomination et de Rémunération. Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), il 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. M. Alain Devos est le Représentant permanent de la SPRL A. Devos, qui a été le CEO d'AG Real Estate SA (anciennement Fortis Real Estate) de 2003 jusqu'au 30 avril 2012. Il a exercé directement ou indirectement de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA, comme il ressort de la liste ci-après.

- 2 Benoît De Blicke** Administrateur exécutif, non lié au Promoteur  
**Date de première nomination:** août 1999, **Date d'expiration du mandat:** mai 2015  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 23

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

- 3 BVBA Arcade Consult** Représentée par son représentant permanent, André Sougné, Administrateur non exécutif, indépendant  
**Date de première nomination:** mars 2006, **Date d'expiration du mandat:** mai 2013  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 22

M. André Sougné (1944) est Administrateur indépendant de Befimmo SA depuis mars 2006 et membre de son Collège de Surveillance de la gestion journalière, depuis mars 2011. Docteur en droit (ULG), M. Sougné a commencé, en 1967, une carrière entièrement consacrée à la promotion et la gestion immobilières. Il a travaillé pendant plus de 20 ans au sein de la filiale immobilière de la banque d'épargne An-Hyp, comme secrétaire général, directeur, puis administrateur-directeur général.

- 4 Hugues Delpire** Administrateur non exécutif, indépendant  
**Date de première nomination:** mars 2011, **Date d'expiration du mandat:** mai 2015  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 20

M. Delpire (1956) est Administrateur indépendant de Befimmo SA et membre de son Comité d'audit depuis mars 2011. M. Delpire est ingénieur commercial et diplômé de l'École Supérieure de Sciences Fiscales. Il a débuté sa carrière en 1979 chez Zurich Assurances Belgique et y a pris la direction financière en 1987. Nommé en 1991 directeur administratif et financier et membre du comité de direction du groupe de BTP coté en bourse BESIX, il y a notamment été en charge des financements et de la couverture des risques à l'international. Après avoir participé à la structuration d'ARTESIA Banking Corporation (Bacob, Paribas Belgique et les AP Assurances) en tant qu'administrateur et directeur financier du pôle assurances, il démarre, en tant qu'administrateur délégué, les activités d'AXA Real Estate Investment Manager Benelux. Depuis décembre 2000, il est directeur général, membre du Directoire et Chief Legal & Finance Officer d'Oxylane (Décathlon). Il intervient également en tant qu'administrateur ou conseiller dans plusieurs filiales en France et à l'étranger. Parallèlement à ce parcours professionnel, M. Delpire a également dispensé des cours de finance dans plusieurs universités belges pendant plus de 15 ans.

(1) En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société, MM. A. Devos et B. Godts n'ont pas assisté à trois réunions du Conseil, au cours desquelles il a été débattu du projet d'acquisition, par la Société, de son Gérant statutaire, Befimmo SA, et de la reprise, par la Société, des activités de *property management* exercées par AG Real Estate Property Management SA dans le cadre d'une convention de prestations de services conclue avec la Société.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

**5** **SPRL Etienne Dewulf** représentée par son Représentant permanent, Etienne Dewulf, Administrateur non exécutif, indépendant  
**Date de première nomination:** mars 2011, **Date d'expiration du mandat:** mai 2015  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 22

M. Etienne Dewulf (1955), est Administrateur indépendant de Befimmo SA et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis mars 2011. Il est licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNO-BM (1981-1983) et chez Materne Confilux (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). À l'intervention de la SPRL Etienne Dewulf, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant, essentiellement dans le domaine immobilier.

**6** **Benoît Godts** Administrateur non exécutif, lié au Promoteur  
**Date de première nomination:** novembre 1995, **Date d'expiration du mandat:** mai 2015  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 19<sup>(1)</sup>

M. Godts (1956) est Administrateur de Befimmo SA depuis novembre 1995 et membre de son Comité d'audit et de son Collège de Surveillance de la gestion journalière. Il est aussi administrateur de Fedimmo. 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 Sicafi Ascencio SCA, ainsi que Président du Conseil d'administration de Immo Nation SPICAV.

**7** **BVBA Roude** représentée par son représentant permanent, Jacques Rousseaux, Administrateur non exécutif, indépendant  
**Date de première nomination:** mars 2006, **Date d'expiration du mandat:** mai 2013  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 23

M. Jacques Rousseaux (1938), est Administrateur indépendant de Befimmo SA depuis mars 2006 et Président de son Comité d'audit. Il est également administrateur de Fedimmo. M. Rousseaux a acquis une expertise et une expérience en matière de gestion comme président du comité de direction du Crédit Agricole, administrateur délégué de la Fédération des caisses coopératives du Crédit Agricole, administrateur de sociétés des secteurs bancaire, immobilier et des assurances. Dans le secteur public, il a été directeur général au Ministère des Finances, chef de cabinet adjoint du Ministre des Finances, chef de cabinet du Ministre flamand de l'Économie, chef de cabinet du Ministre flamand des Finances et du Budget, et administrateur de diverses entreprises semi-publiques (dont GIMV) et institutions publiques.

**8** **Marcus Van Heddeghem** Administrateur non exécutif, indépendant  
**Date de première nomination:** juillet 2004, **Date d'expiration du mandat:** mai 2014  
**Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012:** 17

M. Van Heddeghem (1949) est Administrateur indépendant de Befimmo SA depuis juillet 2004. Il préside son Comité de Nomination et de Rémunération. Il a commencé sa carrière en 1972 en tant qu'ingénieur industriel dans diverses entreprises de construction. Il a aussi été directeur de différentes sociétés actives dans l'investissement et/ou le développement immobilier. Ensuite, il a été directeur responsable des investissements, développements et participations immobiliers du Groupe Royale Belge (1984-1998). De 1998 à 2003, il a été administrateur délégué de Wilma *Project Development* SA. Ensuite, il a été administrateur délégué de Redevco jusque fin 2010.

(1) En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société, MM. A. Devos et B. Godts n'ont pas assisté à trois réunions du Conseil, au cours desquelles il a été débattu du projet d'acquisition, par la Société, de son Gérant statutaire, Befimmo SA, et de la reprise, par la Société, des activités de property management exercées par AG Real Estate Property Management SA dans le cadre d'une convention de prestations de services conclue avec la Société.

(2) En qualité de représentant permanent de la BVBA Arcade Consult.



<b>1</b>	<b>Alain Devos</b>	
	<b>Mandats exercés au 20 décembre 2012:</b>	Gérant de la SPRL A. Devos; Membre du Board of Trustees de Guberna; Administrateur de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI); Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
	<b>Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012 :</b>	Représentant permanent du CEO d'AG Real Estate (anciennement Fortis Real Estate); Vice-président du Groupe Interparking; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS); Administrateur d'Ascencio SA, gérant statutaire de la Sicafi Ascencio SCA; Administrateur d'Access; Administrateur d'AG Finance; Administrateur d'AG Real Estate Asset Management; Administrateur d'AG Real Estate Development; Administrateur d'AG Real Estate Finance; Administrateur d'AG Real Estate Group Asset Management; Administrateur d'AG Real Estate Management; Administrateur d'AG Real Estate Property Management; Administrateur d'Association for Actions countering Exclusion in Brussels; Administrateur de Beheerscentrale; Administrateur de Centre 58; Président de Citymo; Administrateur de Crystal Cortenberg; Administrateur de DBFM Scholen van Morgen; Administrateur de FScholen; Administrateur de North Light; Administrateur de North Star; Administrateur des Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach; Administrateur du Parc de l'Alliance; Administrateur du Parc de Louvresses I; Administrateur du Parc de Louvresses II; Administrateur du Parc de Louvresses III; Administrateur du Parc des Louvresses IV; Administrateur de Pole Star; Administrateur de Shopimmo; Administrateur de la Société de Développement Commercial d'Anderlecht pour 2000; Président de la Société de Développement Immobilier Conseil; Président de la Société Hôtelière du Wiltchers; Président de Toleda Invest; Président de Warehouse and Industrial Properties.
<b>2</b>	<b>Benoît De Blicq</b>	
	<b>Mandats exercés au 20 décembre 2012:</b>	Administrateur délégué de la filiale Fedimmo SA; Administrateur délégué de la filiale Axento SA; Administrateur des filiales Meirfree SA et Vitalfree SA; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) depuis 2008; Fellow member du RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, depuis 2008); Administrateur délégué de Noblicq SA; Gérant de BVR SPRL; Gérant de BDB Management SPRLu.
	<b>Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012 :</b>	Administrateur de la Chambre Belgo-Luxembourgeoise en France; Membre du Management Board du European Public Real Estate Association (EPRA).
<b>3</b>	<b>André Sougné <sup>(2)</sup></b>	
	<b>Mandats exercés au 20 décembre 2012:</b>	Gérant d'Arcade Consult BVBA; Représentant permanent d'Arcade Consult au sein du Conseil d'administration des sociétés suivantes: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Compagnie Het Zoute NV,</li> <li>◦ l'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center SA, l'Investissement Foncier Westland Shopping Center SA, l'Investissement Foncier Auderghem SA et l'Investissement Foncier Machelen Kuurne SA;</li> </ul> Président honoraire de l'UPS (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) et de l'UEPC (Union européenne des promoteurs-constructeurs).
	<b>Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012 :</b>	Administrateur de Compagnie Het Zoute Real Estate NV et de Compagnie Het Zoute Reserve NV, Administrateur délégué de Danan Invest SA.
<b>4</b>	<b>Hugues Delpire</b>	
	<b>Mandats exercés au 20 décembre 2012:</b>	Membre du Directoire et Directeur général de Décathlon SA; Administrateur délégué de Weddell SA; Administrateur d'Alsolia SA; Administrateur d'OGEA SAS; Membre du conseil de surveillance de Décathlon International Shareholding Plan SCA; Membre du conseil de surveillance d'Oxyval, fonds Commun de Placement d'entreprise de droit français.
	<b>Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012 :</b>	Administrateur d'Ansimmo SA, filiale de Décathlon.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### 5 Etienne Dewulf<sup>(1)</sup>

**Mandats exercés au 20 décembre 2012:** Président de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) depuis le 2 février 2012; Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf, administrateur de Thomas & Piron SA et administrateur délégué de Thomas & Piron Bâtiments SA; Président honoraire de l'Association des Entrepreneurs Belges de Grands Travaux ASBL; Administrateur de la Confédération Construction et membre du comité directeur; Administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL; Administrateur de la Maison de la route; Administrateur Foncière Kerkedelle SA, Administrateur de la Foncière de Bavière SA.

**Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012 :** Président administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA et 46 mandats d'administrateur dans des sociétés liées au Groupe Eiffage Benelux; Administrateur de Conception et Coordination Léopold SA (CCL); Président et administrateur de Chauffage Central Antoine, Massart et Davin SA.

### 6 Benoît Godts

**Mandats exercés au 20 décembre 2012:** Administrateur et membre du comité exécutif d'AG Real Estate Group Asset Management; Administrateur et membre du Comité d'audit d'Ascencio SA, Gérant de la Sicafi d'Ascencio SCA; Administrateur de Fedimmo SA (depuis sa constitution en décembre 2006); Administrateur de L'Investissement Foncier Westland Shopping Center SA; Administrateur de Wolf-Safco; Administrateur du Conseil Belgo-Luxembourgeois des Centres Commerciaux; Président du Conseil d'administrateur d'Immo Nation.

**Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012 :** Mandats d'administrateur dans les sociétés suivantes: Access, AG Real Estate Asset Management, AG Real Estate Finance, AG Real Estate Management, AG Real Estate Property Management, Certinvest, Crystal Cortenberg, Immolouneuve, IREC Westland, Patrimoine Immobilier, Investissement Foncier Auderghem, Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, Investissement Foncier Chaussée de la Hulpe, Investissement Foncier Woluwe Extension, Investissement Foncier Kortrijk Shopping Center, Investissement Foncier Cortenberg Le Corregge, Investissement Foncier Boulevard de Waterloo, Machelen Kuurne, Metropolitan Buildings, Portici, Shopimmo et Sodecoma 2000.

### 7 Jacques Rousseaux<sup>(2)</sup>

**Mandats exercés au 20 décembre 2012:** Gérant de Roude BVBA; Administrateur de Fedimmo SA; Administrateur de Luxafoil NV; Administrateur de Private Insurer NV; Administrateur de The Belgian NV; Membre du Board of Trustees de Guberna et Président de l'Association des Alumni de Guberna; Administrateur-trésorier de Schoolcomité Sint-Jozef VZW.

**Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012 :** Administrateur de Ibling NV.

### 8 Marcus Van Heddeghem

**Mandats exercés au 20 décembre 2012:** Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV; Administrateur de la Compagnie Het Zoute Real Estate NV; Administrateur de Kinepolis Group NV; Administrateur de Besix Real-Estate Development SA; Gérant de MarcVH-Consult BVBA.

**Mandats échus au 20 décembre 2012, exercés au cours des années 2008 à 2012:** Administrateur de Leasinvest Real Estate SA (Sicafi); Administrateur délégué de Redevco Retail Comm.V.; Administrateur délégué de Redevco Industrial Comm.V.; Administrateur délégué de Redevco Offices Comm.V.; Administrateur de Mons Revitalisation SA; Administrateur de Bengali SA; Administrateur de Wilma Project Development NV; Administrateur de Wilma Holding NV; Administrateur de Home Invest Belgium NV.

## COMITÉS ET COLLÈGE

### Comité d'audit

Le Comité d'audit aide le Conseil d'administration de Befimmo SA et les Dirigeants effectifs de Befimmo SCA à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo SCA. En matière de contrôle interne, le Comité d'audit veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure également le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi.

Le Comité se compose de trois membres dont deux sont des Administrateurs indépendants.

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

Au cours de l'exercice 2012, le Comité s'est réuni 8 fois et les 3 membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Au cours de cet exercice, les membres du Comité d'audit de Befimmo SA sont:

**Jacques Rousseaux**<sup>(2)</sup>, Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit;

**Benoît Godts**, Administrateur lié au Promoteur;

**Hugues Delpire**, Administrateur indépendant.

La rémunération des membres de ce Comité est de 1.500 € par réunion. Elle est à charge de Befimmo SCA.

Pendant l'exercice 2012, les dossiers suivants ont notamment été examinés:

- situations comptables trimestrielles, semestrielle et annuelle; présentation du Rapport Financier Annuel 2011 (exercice de 5 trimestres, impact sur la présentation des comptes de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 sur les Sicafi);
- traitement comptable d'opérations spécifiques (émission d'obligations en placement privé aux États-Unis, immeubles en redéveloppement);
- politique de financement;
- politique de couverture du risque de taux d'intérêt et du risque de change (émission d'obligations en placement privé aux États-Unis);
- examen des conditions et des documents relatifs aux opérations de refinancement mises en œuvre (cotations faites par les banques, durée des instruments, conventions);
- contacts avec le Commissaire;
- suivi de l'audit interne;
- gestion des risques (revue des litiges, monitoring du contrôle interne, etc.);
- revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des *stress tests*);
- cadre réglementaire: impact potentiel de la directive AIFM et d'autres réglementations;
- mise en place d'une convention de « *liquidity provider and corporate access* »;
- rachat (et suivi de la revente) d'actions propres de la Société;
- conventions de financement interco;
- augmentation de capital des filiales Meirfree et Vitalfree;
- acquisition des 10% d'actions de la filiale Fedimmo que la Société ne détenait pas encore;
- distribution d'un acompte sur dividende sous la forme de dividende optionnel;

- impact financier de l'intégration de l'activité de *property management*.

### Autoévaluation 2011/2012

Le Comité d'audit a déjà procédé à une première autoévaluation en 2008. Il a décidé de ne procéder à une nouvelle autoévaluation qu'au cours des derniers mois de l'exercice 2010/2011, afin que son nouveau membre, désigné en mars 2011, ait eu le temps de se familiariser avec le fonctionnement du Comité.

Fin 2011, les membres du Comité ont reçu et complété un questionnaire détaillé, spécifiquement adapté au rôle d'un comité d'audit. Sur base des réponses à ce questionnaire (et subsidiairement des conclusions de l'exercice d'autoévaluation effectué en 2008), le Comité d'audit a clôturé son rapport d'autoévaluation le 28 février et l'a commenté au Conseil d'administration le 27 mars 2012.

(1) En qualité de Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf.

(2) En qualité de Représentant permanent de la BVBA Roude.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

Les conclusions essentielles de ce rapport sont les suivantes :

- la composition du Comité et les compétences de ses membres sont conformes aux dispositions du Code 2009 et de l'article 526bis du Code des Sociétés, et rencontrent les besoins et spécificités de la Société ;
- le Comité souhaite consacrer davantage de temps à la supervision de la gestion des risques (sur base d'un inventaire des risques qui serait mis à jour par le management) et des systèmes de contrôle interne ;
- le Comité a formulé quelques suggestions en vue d'améliorer l'efficacité de ses réunions ;
- le Comité s'est déclaré totalement satisfait de ses relations avec le management, avec le Conseil et avec le réviseur de la Société.

### Comité de Nomination et de Rémunération

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

- dans l'établissement de profils pour les administrateurs, les présidents et les membres des comités du Conseil d'administration, le *Chief Executive Officer* (« CEO ») et les autres Dirigeants effectifs de Befimmo SCA ;
- dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration et aux Comités de Befimmo SA, ainsi qu'au Conseil d'administration de Fedimmo et formule ensuite un avis et une recommandation sur les candidats ;
- dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'administration de Befimmo SA.

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

- sur la politique de rémunération ;
- sur la rémunération individuelle, sur la détermination d'objectifs de performance et sur l'évaluation de ces performances, pour le CEO et les autres Dirigeants effectifs.

Par ailleurs, le Comité prépare le rapport de rémunération, qui est inséré dans la déclaration de gouvernance de Befimmo SCA, et le commente à l'Assemblée générale des actionnaires.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité s'est réuni 7 fois.

Les membres du Comité de Nomination et de Rémunération sont :

- **Marcus Van Heddeghem**, Administrateur indépendant ; Président du Comité ; présence au Comité durant l'exercice : 7 fois ;
- **Alain Devos**, Administrateur lié au Promoteur ; présence au Comité durant l'exercice : 7 fois ;
- **Etienne Dewulf**<sup>(a)</sup>, Administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 6 fois.

La rémunération des membres du Comité est de 750 € par réunion. Elle est à charge de Befimmo SCA.

Pendant l'exercice 2012, les principales activités du Comité ont été les suivantes :

- rédaction du rapport de rémunération destiné au Rapport Financier Annuel 2010/2011 ;
- recherche d'un nouveau secrétaire général - dirigeant effectif et suivi du processus de recrutement au cours du premier semestre 2012 ;

- nomination du secrétaire général en qualité de dirigeant effectif et de *compliance officer* ;
- réflexion sur la procédure d'approbation du rapport de rémunération par les actionnaires à l'Assemblée générale ;
- recommandation au Conseil d'administration en matière d'évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et d'attribution de rémunérations variables pour l'exercice 2012 ;
- examen des conditions financières des contrats de travail des employés d'AG Real Estate Property Management qui rejoindront Befimmo en 2013 ;
- recommandations à formuler au Conseil concernant une convention de résiliation à conclure avec l'Administrateur délégué de Befimmo SA et une convention à conclure avec le nouvel Administrateur délégué à dater du 20 décembre 2012 ;
- examen et discussion de résultats d'enquêtes relatives aux rémunérations des administrateurs exécutifs et non exécutifs de société belges.

### Autoévaluation

Le Comité de Nomination et de Rémunération a procédé à sa première autoévaluation au cours du second semestre de l'exercice. Ses membres ont reçu et complété un bref questionnaire et ont ensuite débattu de leurs réponses à ce questionnaire. Le Comité a rédigé un rapport d'autoévaluation qu'il a remis et commenté au Conseil d'administration le 10 décembre 2012.

Les principales conclusions de cette autoévaluation sont les suivantes :

- la composition du Comité, les compétences de ses membres et le rôle qu'il exerce sont conformes aux dispositions applicables en matière de gouvernance d'entreprise (Code 2009 et article 526quater du Code des Sociétés);
- le Comité se déclare pleinement satisfait de ses relations avec le CEO, d'une part, et avec le Conseil d'administration, d'autre part;
- en matière de nominations, le Comité relève qu'il n'existe pas de plans de succession au sein de la Société. À ce jour, le Comité n'a pas considéré que de tels plans s'imposaient, eu égard notamment à la taille de l'entreprise, aux ressources internes et, le cas échéant, aux possibilités de recrutement dans le secteur d'activité; il a toutefois spécifiquement attiré l'attention du Conseil sur ce sujet;
- en matière de rémunérations, le Comité a conclu qu'il devrait accorder plus d'attention à la détermination d'objectifs de performance du CEO et des autres Dirigeants effectifs en vue de rendre plus objective l'attribution, le cas échéant, de la rémunération annuelle variable.

### Collège de Surveillance de la gestion journalière

Le Collège de Surveillance de la gestion journalière s'assure de la mise en place et du respect par l'Administrateur délégué et par les autres Dirigeants effectifs, de procédures et de méthodes couvrant l'ensemble de la gestion journalière. Sa mission ne consiste ni en une vérification de tous les actes accomplis par le Délégué à la gestion journalière et les autres Dirigeants effectifs, ni en une

appréciation de l'opportunité des décisions qu'ils prennent.

Ce Collège se compose de deux Administrateurs non exécutifs, qui se réunissent, le cas échéant, avec l'Administrateur délégué.

Au cours de l'exercice 2012, le Collège s'est réuni 7 fois et les deux membres ont assisté à toutes les réunions.

Les membres de ce Collège au cours de cet exercice sont :

**Benoît Godts**, Administrateur lié au Promoteur;  
**André Sougné**<sup>(2)</sup>, Administrateur indépendant.

La rémunération des membres de ce Collège est de 750 € par réunion. Elle est à charge de Befimmo SCA.

Outre le suivi des affaires immobilières en cours, le Collège de Surveillance de la gestion journalière a été appelé à se pencher notamment sur les sujets suivants :

- recrutement d'un secrétaire général et organisation de l'activité juridique;
- procédures de choix des architectes et entrepreneurs et contrats types d'architecture;
- procédure de choix de consultants (notamment en environnement), des avocats et des conseillers fiscaux et consultants;
- gestion des différents types de polices d'assurances;
- la procédure de recrutement des collaborateurs de la Société;
- l'organisation de la future intégration au sein de la Sicafi, de l'équipe de *property management* d'AG Real Estate Property Management.

## ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE BEFIMMO SA, GÉRANT DE LA SICAFI

Le Conseil d'administration délègue la gestion journalière à l'Administrateur délégué qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion, qui prépare les réunions du Conseil d'administration et exécute les décisions de gestion.

L'Administrateur délégué formule au Conseil d'administration des propositions pour les aspects stratégiques, ainsi que pour les investissements, désinvestissements et financements. En l'occurrence, l'Administrateur délégué de Befimmo SA est également le Représentant permanent de Befimmo SA auprès de la Sicafi et le CEO de cette dernière.

Il s'agit de Monsieur Benoît De Blicck.

La rémunération de l'Administrateur délégué est indiquée dans le rapport de rémunération ci-après.

## DIRIGEANTS EFFECTIFS

Befimmo SCA a désigné comme Dirigeants effectifs au sens de l'article 39 de la loi du 3 août 2012, pour une durée indéterminée : l'Administrateur délégué de Befimmo SA (M. Benoît De Blicck, *Chief Executive Officer* de Befimmo),

(1) En qualité de Représentant permanent de la BVBA Roudé.

(2) En qualité de Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

Mme Martine Rorif, *Chief Operating Officer* de Befimmo, M. Laurent Carlier, *Chief Financial Officer* de Befimmo et Mme Jeannine Quaetaert, qui a également exercé la fonction de *General Counsel* et de Secrétaire Général de Befimmo jusqu'au 30 juin 2012.

Les Dirigeants effectifs sont chargés, dans l'ordre interne, de la conduite de Befimmo et de la détermination de sa politique, en conformité avec les décisions du Conseil.

À l'exception du CEO, les Dirigeants effectifs sont rémunérés en leur qualité de membres du management, dans le cadre d'un contrat de travail conclu avec Befimmo SCA.

Les différents éléments de la rémunération des Dirigeants effectifs sont mentionnés dans le rapport de rémunération ci-après. Ils ne perçoivent pas de rémunération de la part de Fedimmo SA. Les jetons de présence reçus par M. De Blicq, M. Carlier et Mme Rorif en qualité d'administrateurs de Fedimmo SA, sont, en effet, automatiquement rétrocédés à Befimmo SCA.

Les Dirigeants effectifs animent une équipe de 48 personnes (au 31 décembre 2012) et veillent à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les responsables des départements opérationnels sont Messieurs Cédric Biquet (*Chief Investment Officer*), Marc Geens (*Chief Commercial Officer*), Rikkert Leeman (*Chief Technical Officer*) et Madame Emilie Delacroix (*Investor Relations and External Communication Manager*).

La responsabilité sociétale de Befimmo est intégrée dans sa gestion journalière.

Au niveau stratégique, la cellule développement durable (« CDD ») se compose de 4 personnes dont 2 sont des Dirigeants effectifs: le *Chief Financial Officer*, le *Chief Operating Officer*, le *Chief Technical Officer* et l'*Investor Relations & External Communication Manager*. Cette cellule, en concertation avec le *Chief Executive Officer*, est responsable du développement et du suivi du programme environnemental, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de la revue de direction annuelle.

La fonction de *General Counsel* et de Secrétaire Général de Befimmo a été assurée par Mme Jeannine Quaetaert jusqu'au 30 juin 2012 et par Mme Aminata Kaké à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

### Généralités

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 de Befimmo SA et des Dirigeants effectifs de la Société. Ce document a été approuvé par le Conseil d'administration le 15 octobre 2010. Il fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publiée sur le site internet de Befimmo : [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

La politique de rémunération de Befimmo SA vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion de la société d'une manière qui

permette d'attirer, retenir et motiver les intervenants souhaités eu égard aux caractéristiques et aux défis de la société, tout en maintenant une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

La Société souhaite rémunérer ces intervenants à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés pour des fonctions similaires. Pour rester informée des rémunérations du marché, la société 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. La Société n'a pas apporté de modifications à ce document avant le 20 décembre 2012.

### 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 a reçu des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération. Cette rémunération est à charge de Befimmo SCA.

L'Administrateur délégué de Befimmo SA – qui est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur – exerce la fonction de **CEO** de Befimmo SCA. Il a également la qualité de Dirigeant effectif de Befimmo SCA.

Sa rémunération est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération et est à charge de Befimmo SCA.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun des **autres Dirigeants effectifs** de Befimmo SCA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO à ce sujet.

Pour la détermination de la rémunération variable annuelle du CEO et des Dirigeants effectifs, le Comité reçoit un rapport d'activités du CEO et un

aperçu des principaux indicateurs de résultats de la Société, portant sur l'exercice concerné. Le CEO est invité à la réunion du Comité pour commenter ce rapport d'activités et ses propres performances, pour donner son avis sur les performances des autres Dirigeants effectifs et pour formuler des propositions relatives aux rémunérations fixes et variables de ceux-ci. Le Comité délibère ensuite, en l'absence du CEO, et formule ses recommandations en matière de rémunération fixe et variable du CEO et des autres Dirigeants effectifs, au Conseil d'administration qui prend les décisions en la matière.

## Rémunération et avantages

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de la politique de rémunération de la Société. Les Administrateurs non exécutifs et les Dirigeants effectifs ne bénéficient d'aucun plan d'option sur actions ou plan d'achat d'actions.

Les **Administrateurs non exécutifs** de Befimmo SA reçoivent, en cette qualité, une rémunération annuelle fixe. Par ailleurs, ils reçoivent des jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration, ainsi que pour les réunions des Comités du Conseil de Befimmo SA et du Collège de Surveillance de la gestion journalière,

## Administrateurs - Rémunération pour l'exercice 2012

(en €)	BEFIMMO					FEDIMMO	Total
	Rémunération fixe annuelle		Jetons de présence			Jetons de présence	
	Conseil d'administration	Conseil d'administration	Comité d'audit	Comité de Nomination et de Rémunération	Collège de Surveillance de la gestion journalière	Conseil d'administration	
BVBA Arcade Consult - André Sougné	10 000	55 000			4 500		<b>69 500</b>
Hugues Delpire	10 000	50 000	12 000				<b>72 000</b>
Alain Devos	10 000	50 000		5 250			<b>65 250</b>
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	10 000	55 000		4 500			<b>69 500</b>
Benoît Godts	10 000	47 500	12 000		4 500	12 500	<b>86 500</b>
BVBA Rouge - Jacques Rousseaux	10 000	57 500	12 000			13 750	<b>93 250</b>
Marcus Van Heddeghem	10 000	42 500		5 250			<b>57 750</b>
<b>Total Administrateurs</b>	<b>70 000</b>	<b>357 500</b>	<b>36 000</b>	<b>15 000</b>	<b>9 000</b>	<b>26 250</b>	<b>513 750</b>

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

auxquelles ils ont assisté en qualité de membres. Leur rémunération totale pour l'exercice 2012 leur sera payée en mai 2013. Elle est mise à charge de la Sicafi, qui la provisionne déjà à la clôture de son exercice.

Les Administrateurs non exécutifs 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.

L'Administrateur délégué ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur, mais en qualité de CEO. Le **CEO** exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant. Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décide de la rémunération variable annuelle sur la base de critères contractuels relatifs à l'évolution du cash-flow, à la réalisation du budget et à une appréciation globale de sa gestion de la Société au cours de l'exercice. La rémunération variable de l'exercice 2012 lui sera payée au plus tard le 31 mars 2013. Le CEO bénéficie d'un plan de pension (système mixte de *defined contributions* et de *defined benefits*), d'une

assurance revenu garanti et d'une assurance hospitalisation. En outre, il perçoit une indemnité forfaitaire mensuelle pour l'usage professionnel de son véhicule privé, ainsi que le remboursement forfaitaire de frais à charge de la Société. Le coût pour la Société de ces avantages divers pour l'exercice 2012 est également mentionné dans le tableau ci-après.

Une indemnité de départ a été fixée contractuellement à 650.000 €, en septembre 2006 (antérieurement à l'entrée en vigueur du Code 2009 et de l'alinéa 4 de l'article 554 du Code des Sociétés).

Les **autres Dirigeants effectifs** sont des employés de la Société. Ils peuvent recevoir une rémunération variable ne dépassant pas 25% de leur rémunération annuelle. Cette rémunération variable leur est attribuée, le cas échéant, par décision du Comité de Nomination et de Rémunération en fin d'exercice, sur proposition du CEO, sur base de plusieurs critères. La Société n'a pas prévu de droit de recouvrement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée sur base d'informations erronées.

Au cours de sa réunion du 5 mars 2013, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé de leur attribuer pour l'exercice 2012, une rémunération variable sur la base des critères prédéfinis suivants :

- la réussite de résultats opérationnels (investissements et désinvestissements à des conditions favorables, en cours d'exercice, progrès dans le stade préparatoire de la construction du futur centre des Finances à Liège) ;
- la poursuite des efforts en matière de développement durable ;
- la poursuite des initiatives de refinancement à des conditions favorables pour la Société ;
- la réalisation d'un cash-flow en sensible amélioration par rapport aux prévisions ;
- la bonne coordination des objectifs de l'équipe de Befimmo.

Ils bénéficient d'un plan de pension (système de *defined benefits*) dont le coût pour la Société s'élève à 133.649 €. Ils bénéficient, en outre, d'une assurance hospitalisation, d'une indemnité forfaitaire mensuelle pour frais de représentation, de chèques repas et d'éco-chèques. Ils disposent d'une voiture de fonction (avec les accéssoires habituels) et d'un téléphone

### Dirigeants effectifs – Rémunération pour l'exercice 2012

(en €)	Rémunération fixe	Rémunération variable	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres composantes de la rémunération et avantages divers	Indemnité contractuelle prévue en cas de départ	Total
Benoît De Blicq (jusqu'au 20.12.2012)	335 417	156 000	98 255	36 766	650 000	1 276 437
Autres Dirigeants effectifs <sup>(1)</sup>	634 759	208 952	133 649	66 102	-	1 043 462
<b>Total Dirigeants effectifs</b>	<b>970 176</b>	<b>364 952</b>	<b>231 904</b>	<b>102 868</b>	<b>650 000</b>	<b>2 319 899</b>



portable. Le coût pour la Société de l'ensemble de ces avantages est mentionné dans la colonne « Autres composantes de la rémunération et avantages divers » du tableau ci-avant.

Les contrats d'emploi de ces autres Dirigeants effectifs ne contiennent aucune référence à une indemnité de départ.

## RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LES SYSTÈMES DE GESTION DES RISQUES

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et en organisant un « contrôle du contrôle ». La Société porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de *reporting* et de communication financière.

### L'environnement de contrôle

#### Organisation de la Société

- Le Conseil d'administration a constitué en son sein deux Comités (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et un Collège de Surveillance de la gestion journalière.
- La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme. Chaque personne dispose d'une description de fonction. Une procédure de délégation de pouvoirs impose le principe de double

signature. Les fonctions de support sont les départements comptabilité, IT, juridique, ressources humaines, communication et secrétariat général. Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de *compliance* est exercée par le Secrétaire General. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe *controlling*. Le CFO est en charge de l'organisation de la gestion des risques.

- Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les Dirigeants effectifs de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».
- Le département des ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

#### Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle. Il s'agit notamment de la FSMA, du Commissaire et experts immobiliers.

#### Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes de 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 le service d'audit 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 : [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

#### Éthique

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'administration. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de la Société : [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

#### L'analyse des risques et les activités de contrôle

Cette analyse se base sur la mise à jour régulière d'une étude visant à classer les risques majeurs de la Société, par ordre d'importance et de fréquence estimée de réalisation, et à déterminer le niveau de contrôle de ces risques. Les conclusions de cette étude constituent le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne, revues annuellement dans le cadre d'un plan à trois ans par le Comité d'audit. L'analyse des risques fait l'objet d'une revue annuelle par le Comité d'audit. Les facteurs de risques sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du présent Rapport. Dans ce chapitre sont également décrites les mesures prises afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques identifiés.

#### 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,

(1) Charges sociales incluses.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une *checklist* des étapes à suivre par le département financier. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables avec l'aide du logiciel comptable Lisa. L'équipe *controlling* vérifie la validité de ces chiffres et produit le *reporting* trimestriel.

Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes :

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques ou budgétaires ;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur matérialité.

Le *reporting* trimestriel, ainsi que le communiqué de presse/rapport correspondant sont ensuite, après validation par le management, présentés au Comité d'audit, puis au Conseil d'administration.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée via le dédoublement des infrastructures (*disk mirroring*), la réalisation de *back-ups* journaliers en ligne (prestataire externe) et hebdomadaires sur cassettes.

### Les acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne : au cours de l'exercice 2012, 3 audits internes ont été réalisés, portant sur le *property management* (partie technique), le *reporting* et le risque d'insolvabilité des locataires ;

- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2012, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à une revue des litiges et des principaux risques de la Société et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- par le Commissaire, dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel : au cours de l'exercice 2012, le Commissaire a notamment formulé des recommandations concernant la tenue des états financiers ;
- par le Collège de Surveillance de la gestion journalière : au cours de l'exercice 2012, ce Collège a notamment procédé à une revue des procédures d'attribution de missions ou travaux aux architectes, entrepreneurs, consultants et avocats et à une revue de la procédure de recrutement du personnel de la Société.

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.

## 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 15 décembre 2010 de Befimmo SCA a renouvelé le mandat du Commissaire de la Société, Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social Berkenlaan 8B, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, RPM Bruxelles, représentée par Monsieur Rik Neckbroeck et Madame Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2012 s'élèvent à 66.000 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2012 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 64.950 € HTVA. Outre sa mission légale, Deloitte et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2012 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 31.365 € HTVA.

La société Deloitte, représenté par les mêmes réviseurs, est également le Commissaire de la plupart des filiales de Befimmo SCA. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2012 de Fedimmo SA, Meirfree SA et Vitalfree SA s'élèvent à 30.000 € HTVA.

Pour la filiale à 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 John Psaila, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2012 d'Axento SA, s'élèvent à 10.900 € HTVA.

## Experts immobiliers

Conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, Befimmo SCA fait appel à des experts immobiliers pour les évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine immobilier. Pour une période de trois ans, commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, Befimmo SCA a désigné trois experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale, à savoir :

- DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. Christophe Ackermans), qui évalue les immeubles du portefeuille de Fedimmo SA ;
- Price Waterhouse Coopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme), qui assure l'expertise des immeubles de Befimmo SCA loués à long terme ;
- Jones Lang LaSalle (représenté par M. Rod. P. Scrivener), qui se charge

de l'évaluation de tous les immeubles de Befimmo SCA qui ne sont pas repris dans la mission de l'expert Price Waterhouse Coopers et qui reprendra dans son rapport de synthèse les valeurs établies par DTZ-Winssinger & Associés et Price Waterhouse Coopers, selon leurs méthodes de valorisation respectives.

Pour l'exercice 2012, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- DTZ-Winssinger & Associés : 124.985,93 € HTVA,
- Price Waterhouse Coopers : 41.146 € HTVA,
- Jones Lang LaSalle : 113.587,50 € HTVA.

## RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Befimmo n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice.

## RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

### Principes

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie, d'une part, par des règles légales - les articles 523 et 524 du Code des Sociétés, ainsi que l'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA des 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, d'autre part, par les règles supplémentaires de sa charte de gouvernance d'entreprise.

C'est ainsi que, dans un souci de transparence, Befimmo applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des Sociétés lorsqu'un administrateur du Gérant a un intérêt opposé à celui de Befimmo SCA. Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SCA 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 SCA ait conclu ou non l'opération).

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

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

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 SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SCA 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. Si l'opération se réalise, elle doit être mentionnée dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du Rapport Financier Annuel, sans toutefois que le procès-verbal relatif à l'opération concernée doive y être reproduit en entier (art. 27 de la charte).

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo SA sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Il peut donc se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple: acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans

certains cas un conflit de fonctions, Befimmo SCA a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation. Une fois le risque identifié, l'administrateur concerné et l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de *Chinese walls* adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans contester, 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.

### Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés (art. 523 et 524)

Jusqu'au 20 décembre 2012, aucune décision n'a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Au cours de l'exercice écoulé, deux opérations ont donné lieu à l'application de l'article 524 du Code des Sociétés, qui impose de soumettre à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants, assisté par un expert

indépendant, les opérations avec des sociétés liées, sous réserve de certaines exceptions.

1. Le Conseil a décidé d'appliquer la procédure prévue par l'article 524 dans le cadre de sa décision relative à l'acquisition par la Sicafi des actions de son Gérant statutaire, Befimmo SA et à la conclusion d'un contrat visant à reprendre les activités de *property management* exercées par AG Real Estate Property Management dans le cadre d'une convention de prestation de services conclue avec Befimmo, sous la condition suspensive de la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme. Cette opération impliquait en effet la conclusion d'une convention avec des sociétés liées à la Sicafi.

Le Conseil a constitué en son sein un Comité de trois Administrateurs indépendants, qui s'est fait assister de Madame Christel Wymeersch, Réviseur associée Ernst & Young Réviseurs d'entreprises scrl, en qualité d'expert indépendant, et qui a rendu un avis motivé et écrit, le 10 octobre 2012. À la suite de ce rapport, le comité d'administrateurs indépendants s'est réuni et a rédigé son avis le 11 octobre 2012 et l'a transmis au Conseil le 26 octobre 2012.

L'avis de l'expert indépendant se conclut comme suit:

« 1) *La transaction proposée ne nous semble pas causer des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la société.*  
2) *La transaction proposée engendre des gains et/ou des préjudices potentiels.*

Gains:

*Suite à cette transaction, un montant*

estimé à EUR 1,3 million par an ne sera plus payé à une entité détenue par une partie tierce et contribuera à augmenter le bénéfice distribuable au profit de tous les actionnaires. Les données de marché, telles que celles présentées par une banque d'affaires suggèrent une corrélation négative entre une (perception de) gestion externe et le cours de bourse. Cette transaction peut donc contribuer à l'anéantissement de cette perception par rapport à Befimmo et donc potentiellement produire un effet positif sur le cours de bourse de l'action.

Préjudices potentiels :

Un risque financier pourrait être constitué par le paiement d'un prix d'acquisition des actions de Befimmo SA, trop élevé. Il nous semble que le prix proposé est en ligne avec la valorisation faite par la direction de Befimmo SCA.

Le transfert des activités de property management pourrait potentiellement engendrer des risques notamment au niveau des engagements et responsabilités vis-à-vis du personnel, se reportant aux périodes historiques précédant le transfert. Il nous semble que, sur base des dispositions dans le termsheet relatives à ce point, un système de « ringfencing » adéquat a été mis en place.

3) Par conséquent, sur base de notre analyse, et pour autant qu'une documentation contractuelle appropriée soit mise en place, l'opération ne nous semble pas porter préjudice à la société. »

En conclusion, sur base des éléments qui ont été portés à sa connaissance, de son analyse de la situation, et de l'avis de l'expert indépendant, le comité d'administrateurs indépen-

dants a estimé :

- « que le rachat de la société Befimmo SA par la Sicafi pour un prix de 21 millions €, la transformation de la Sicafi en Société Anonyme et la reprise du property management dans le cadre défini ne confèreraient aucun avantage abusif au groupe AG et, plus généralement, seraient conformes aux pratiques de marché ;
- et que, par conséquent, les conséquences financières de cette opération et les avantages qu'elle présente pour la société ne sont pas de nature à occasionner pour la société et ses actionnaires des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la société ou un préjudice quelconque. »

Il ressort du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 26 octobre 2012 qu'après avoir pris connaissance de l'avis positif ci-dessus, le Conseil a constaté que « la procédure prévue par l'article 524 du Code des Sociétés a été respectée », a ensuite délibéré et décidé, sous la condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires de la transformation de la Sicafi en Société Anonyme, d'approuver les conventions respectivement (i) de cession des actions de Befimmo SA et (ii) de transfert des activités de property management et de syndic, à conclure par Befimmo SCA, AGRE et des sociétés liées à cette dernière.

L'avis motivé du comité des administrateurs indépendants et le procès-verbal de la réunion du

Conseil d'administration du 26 octobre 2012 ont été soumis au Commissaire qui a émis son appréciation comme suit :

« Sur base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal du 26 octobre 2012 du Conseil d'administration concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants ;
- en ce qui concerne le point b) ci-dessus nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué les valeurs des transactions ni l'opportunité de la décision du Conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

Le 8 février 2013

**DELOITTE Reviseurs d'Entreprises**  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par  
Rik Neckebroeck  
Kathleen De Brabander »

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

2. Le Conseil d'administration a également décidé, pour autant que de besoin, d'appliquer la procédure prévue par cet article 524 dans le cadre de sa décision d'attribuer un acompte sur dividende, soit en espèces, soit en actions. Le dividende en actions impliquait, en effet, une augmentation de capital, par capital autorisé, à laquelle des sociétés liées à Befimmo SCA pouvaient participer. Le Conseil a constitué en son sein un comité de trois Administrateurs indépendants, qui s'est fait assister de M. Luis Laperal, réviseur, en qualité d'expert indépendant, et qui a rendu un avis motivé et écrit, daté du 23 novembre 2012, au Conseil. La décision de ce comité a été formulée comme suit :

*« En synthèse, après avoir pris connaissance de l'avis de l'expert indépendant du 22 novembre 2012, qui conclut comme suit :  
« L'augmentation de capital projetée est par définition ouverte à tous les actionnaires détenant le nombre de coupons requis pour demander la conversion de leur créance et ainsi souscrire à au moins une action. Dans l'hypothèse examinée, à supposer que seul AG Insurance SA et diverses sociétés liées optent pour cette conversion, ceci entraînerait une dilution mécanique des autres actionnaires d'environ 0,71% dans l'hypothèse où ceux-ci y auraient renoncé.*

*Cette dilution limitée ne serait pas de nature à occasionner pour la société des dommages manifestement abusifs et contraires aux intérêts de la société »* et sur base des considérations figurant dans leur avis, les membres du comité concluent unanimement que l'opération envisagée :

- *« est dans l'intérêt de la société et de ses actionnaires,*
- *n'est pas de nature à occasionner à la société des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique qu'elle mène,*
- *et ne cause pas de préjudice, ni à la société, ni à ses actionnaires, puisque dans l'hypothèse où seules les sociétés liées à Befimmo SCA choisiraient le dividende en actions, la dilution mécanique des autres actionnaires serait d'environ 0,71% seulement (dans l'hypothèse d'un rapport d'échange de 21 coupons pour 1 action nouvelle) ».*

Il ressort du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 23 novembre 2012 qu'après avoir pris connaissance de l'avis positif ci-dessus, le Conseil a constaté que *« la procédure prévue par l'article 524 du Code des Sociétés a été respectée »*, a ensuite délibéré et a décidé *« d'offrir aux actionnaires la possibilité de recevoir l'acompte sur dividende payable en décembre 2012, en espèces ou en actions »*.

L'avis motivé du comité des administrateurs indépendants et le procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 23 novembre 2012 ont été soumis au Commissaire qui a émis son appréciation comme suit :  
*« Sur base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes : en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal du 23 novembre 2012 du Conseil d'administration concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs*

*indépendants ; en ce qui concerne le point b) ci-dessus nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué les valeurs des transactions ni l'opportunité de la décision du Conseil d'administration.*

*Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.*

Le 8 février 2013

**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par

Rik Neckebroecq

Kathleen De Brabander »

### Application de l'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010

L'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 impose notamment aux Sicafi d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la Sicafi se propose d'effectuer avec une société liée.

Au cours de l'exercice écoulé, trois dossiers ont donné lieu à une application de cet article :

- pour autant que de besoin dans le cadre d'un dividende optionnel, la Société a déclaré que certains Administrateurs de Befimmo SA et Dirigeants effectifs de Befimmo SCA et le Promoteur de la Sicafi (AG Real

Estate Asset Management), en raison de leur qualité d'actionnaires, auront l'occasion de souscrire de nouvelles actions;

- le deuxième dossier concerne l'acquisition par la Société des actions de son Gérant statutaire, Befimmo SA et la conclusion d'un contrat visant à reprendre les activités de *property management* exercées par AG Real Estate Property Management dans le cadre d'une convention des prestations de services conclue avec la Société;
- enfin, dans le cadre de l'agrément de Fedimmo SA comme Sicafi institutionnelle, la Société a informé la FSMA de son intention de conclure une convention par laquelle la gestion opérationnelle de Fedimmo SA lui sera déléguée.

Ces opérations ont été notifiées à la FSMA.

### Opérations non couvertes par les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts

En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société, MM. A. Devos et B. Godts n'ont pas assisté à trois réunions du Conseil, au cours desquelles il a été débattu du projet d'acquisition, par la Société, de son Gérant statutaire, Befimmo SA et de la reprise des activités de *property management* exercées par AG Real Estate Property Management au profit de la Sicafi.

### Information complémentaire Prestation du groupe AG Real Estate

Befimmo a poursuivi le contrat d'AG Real Estate Property

Management SA («AG RE PM») et pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012, AG RE PM a facturé dans le cadre de ce contrat une charge d'honoraires de 1.634.953,29 € TVAC, dont un montant d'honoraires net de 316.965,34 € TVAC a été directement supporté par Befimmo. La balance ouverte dans les comptes de Befimmo à la date de la clôture représentait une dette commerciale d'un montant de 78.122,83 € TVAC.

Dans sa gestion courante, Befimmo peut occasionnellement avoir accès à certains services fiscaux, fournis par le groupe auquel appartient le Promoteur.

Ces services font l'objet d'une facturation à des conditions de marché.

Au titre de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012, Befimmo a bénéficié de ces services de conseils fiscaux pour un montant de 14.520,00 € TVAC.

## RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

### Principes

La charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux Dirigeants effectifs et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée. Ces règles ont été complétées par un document interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment de l'Arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.

Le *Compliance Officer* est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo SCA, elles doivent aviser préalablement par écrit le *Compliance Officer* de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le *Compliance Officer* informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces personnes doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les cinq jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée, cette notification pouvant cependant, conformément à la loi, être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 €.

Pendant des périodes dites « fermées », il est interdit à ces personnes d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo SCA.

### Application

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de *Compliance Officer* de Befimmo SCA ont été assurées, par Madame Jeannine Quaetaert.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### PARTICIPATIONS ET OPTIONS SUR ACTIONS

À ce jour, Befimmo n'a pas créé de plan d'options sur actions et n'a pas accordé d'options sur actions.

À la date du 20 décembre 2012, l'Administrateur délégué et un autre Dirigeant effectif détenaient des actions de Befimmo SCA :

Benoît De Blicq: 1.310 actions,  
Laurent Carlier: 156 actions.

À cette même date, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) suivants de Befimmo SA détenaient des actions de Befimmo SCA :

Benoît Godts: 953 actions,  
Jacques Rousseaux: 214 actions,  
André Sougné: 1.125 actions.

#### Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (jusqu'au 20 décembre 2012)<sup>(1)</sup>

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 SCA à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de Sicafi de la Société.

Alors qu'une société qui n'a pas ce statut doit être gérée dans l'intérêt

social, qui peut comprendre un faisceau d'intérêts (les intérêts des actionnaires mais aussi l'intérêt du groupe auquel la société appartient, les intérêts des travailleurs, etc.) et que les décisions de son organe d'administration dans la mise en œuvre des mécanismes prévus en cas d'offre publique d'acquisition s'apprécient à l'aune de cet intérêt social, toute Sicafi doit être gérée dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires et ce n'est que cet intérêt que l'organe d'administration peut prendre en considération lorsqu'il apprécie une offre publique d'acquisition.

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°); Déteneurs 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°).

Comme toute Société en Commandite par Actions, Befimmo SCA à deux catégories d'associés: un associé commandité (Befimmo SA) et des associés commanditaires. Befimmo SA est également le Gérant statutaire de Befimmo SCA et, à ce titre, a droit à la rémunération fixée par l'article 21 des statuts. Le Gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice pour justes motifs (art. 18 des statuts de Befimmo SCA). Outre ceux liés à la structure de la Société en Commandite par Actions, le Gérant 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 9 des statuts de Befimmo SCA, le Gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscriptions en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de 253.194.780,59 €. Cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans à partir de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 juin 2011, soit du 5 juillet 2011; depuis l'utilisation du capital autorisé dans le cadre de l'acquisition, le 3 octobre 2012, des 10% d'actions de la filiale Fedimmo que la Société ne détenait pas encore et les dernières augmentations de capital, par capital autorisé, suite



aux attributions d'acompte sur dividende en espèces ou en actions nouvelles, constatées par actés notariés du 15 décembre 2011 et du 19 décembre 2012, le capital autorisé résiduel s'élève à ce jour à 228.594.642,65 €; 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 Gérant comporte une prime d'émission;

- en vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le Gérant statutaire est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation a également été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 5 juillet 2011);
- conformément à l'article 13.2 des statuts de Befimmo SCA, le Gérant statutaire est « autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo SCA (dans les limites légales) lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater du 5 juillet 2011 (date de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 juin 2011) et elle est prorogable pour des termes identiques »;
- conformément à l'article 13.4 des statuts de Befimmo SCA, le Gérant statutaire est également « autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société dans les cas suivants: 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs

*mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la Société un dommage grave et imminent, cette autorisation 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 prorogable pour des termes identiques; 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 associés de Befimmo SCA, étant entendu que l'adoption d'une décision par l'Assemblée générale suppose l'accord du Gérant.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 29 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; - soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier. 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 au porteur ou dématérialisées. »* Ces dispositions statutaires 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 8 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la FSMA. Cette règle peut 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. Comme toute décision de l'Assemblée générale, les modifications des statuts de Befimmo SCA requièrent l'accord du Gérant.
- 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

(1) Cette section du Rapport renvoie aux statuts de la Société avant sa transformation en Société Anonyme.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

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:

ABN Amro, Banca Monte Paschi, Banque LBLux, Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique, BBVA, BCE Luxembourg, Belfius, Degroof, BNP Paribas Fortis Banque, ING, KBC, Lloyds, Mizuho, Royal Bank of Scotland.

Par ailleurs, des clauses de nature similaire prévoyant une augmentation du coupon payé en cas de changement de contrôle de la Société entraînant une détérioration de son *rating* ont été prévues dans les deux émissions obligataires réalisées par Befimmo en 2011. De même, la convention relative au placement privé obligataire réalisé aux États-Unis en mai 2012, inclut une clause similaire donnant à chaque investisseur le droit de demander le remboursement anticipé de ses notes au pair en cas de changement de contrôle.

## Structure de gouvernance à partir du 20.12.2012

Les pages précédentes de ce chapitre, intitulé déclaration de gouvernance d'entreprise, décrivent la structure et l'organisation de la Société du 1<sup>er</sup> janvier au 20 décembre 2012. La présente section ne mentionne que les modifications qui ont été apportées

à la structure de gouvernance le 20 décembre 2012.

Les actionnaires de la Société, réunis en Assemblée générale extraordinaire le 20 décembre 2012, ont approuvé plusieurs propositions formulées par la Société:

- une clause de changement de contrôle insérée dans un contrat de prêt conclu le 26 septembre 2012 avec Royal Bank of Scotland Plc;
- la transformation de la Sicafi de Société en Commandite par Actions, en Société Anonyme;
- l'adoption des statuts de la Société sous sa forme nouvelle;
- la nomination des Administrateurs qui constituent le premier Conseil de la Société.

Les Administrateurs nommés pour la première fois par l'Assemblée générale des actionnaires de la Sicafi au Conseil d'administration de Befimmo SA ont entamé un premier et nouveau 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 Sicafi (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, il a été proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de nommer les Administrateurs du premier Conseil de la Société 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 de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration, la Société tiendra compte des mandats exercés en tant qu'Administrateur indépendant au niveau Befimmo SA et des années passées en tant qu'administrateur non exécutif de l'ancien Gérant statutaire.

Après l'Assemblée générale, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni, a désigné son président, ainsi que les présidents et membres de ses différents comités. Le Conseil a également désigné son Administrateur délégué.

## PRINCIPES

Après la transformation du 20 décembre, la Société continue à observer les mêmes règles de gouvernance, consignées dans le Code 2009, le Code des Sociétés et ses documents de gouvernance.

Une nouvelle version de ces derniers a été adoptée par le Conseil d'administration le 20 décembre 2012, pour refléter la nouvelle structure, et ont aussitôt été publiés sur le site [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

## Actionnaires

Actionnaires, porteurs des actions admises sur NYSE Euronext Brussels

AG Insurance & sociétés liées	16,5% <sup>(1)</sup>
SFPI <sup>(2)</sup>	3,2% <sup>(3)</sup>
Meirfree SA	2,3%
Vitalfree SA	1,2%
Free float	76,8%

### Fedimmo SA

Filiale à 100%

### Meirfree SA

Filiale à 100%

### Vitalfree SA

Filiale à 100%

### Axento SA

Filiale à 100%

### Befimmo Property Services SA

Filiale à 100%

## Befimmo SA

Cotée sur NYSE Euronext Brussels. Gérée par une équipe interne sous la direction de son Conseil d'administration, dont la majorité de ses membres sont indépendants.

(1) Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 15 octobre 2008 et de l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'ils détenaient.

(2) Société Fédérale de Participations et d'Investissement.

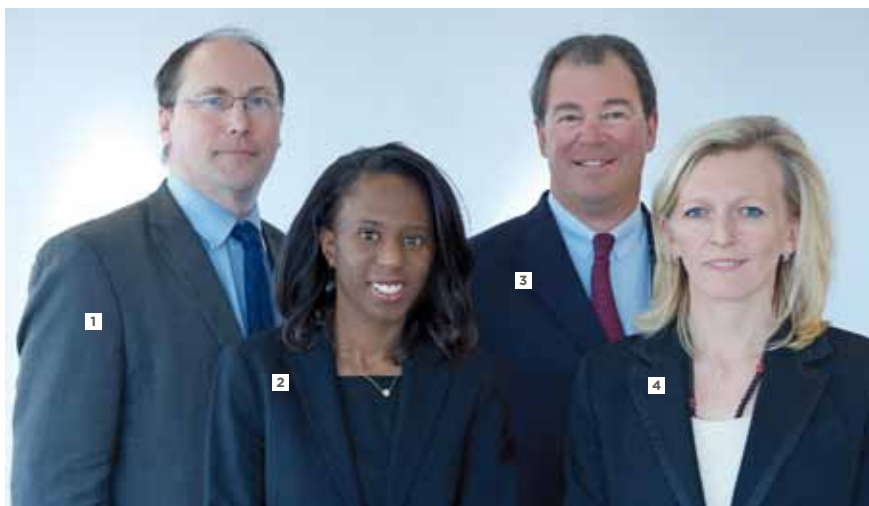
(3) Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 8 octobre 2012 et des informations reçues le 25 février 2013.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Suite aux désignations effectuées le 20 décembre par les actionnaires de la Sicafi, puis par son Conseil d'administration, la composition du Conseil et de ses comités est la suivante.

Nom Mandat au Conseil d'administration	Date de première nomination	Date d'expiration du mandat
<b>A. Devos SPRL</b> représentée par son représentant permanent, M. Alain Devos, Président, Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2015 <sup>(1)</sup>
<b>SPRLu BDB Management</b> représentée par son représentant permanent, M. Benoît De Blicck, Administrateur délégué	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2015 <sup>(1)</sup>
<b>BVBA Arcade Consult</b> représentée par son représentant permanent, M. André Sougné, Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2013 <sup>(1)</sup>
<b>Hugues Delpire</b> Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2015 <sup>(1)</sup>
<b>SPRL Etienne Dewulf</b> représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2015 <sup>(1)</sup>
<b>Benoît Godts</b> Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2015 <sup>(1)</sup>
<b>BVBA Roude</b> représentée par son représentant permanent, M. Jacques Rousseaux, Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2013 <sup>(1)</sup>
<b>MarcVH-Consult BVBA</b> représentée par son représentant permanent, M. Marcus Van Heddeghem, Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012	Assemblée générale ordinaire 2014 <sup>(1)</sup>



Dirigeants effectifs

## Conseil d'administration

Les profils et les mandats exercés par les Administrateurs – ou les représentants permanents de sociétés qui ont été désignées en qualité d'Administrateur – sont mentionnés ci-avant, dans la section relative à la structure en vigueur jusqu'au 20 décembre 2012.

L'Administrateur délégué, BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent M. De Blicck, exerce depuis lors les mandats suivants :

- Administrateur délégué de Fedimmo, Befimmo Property Services, Axento, filiales de Befimmo SA ;
- Administrateur de Meirfree et Vitalfree, filiales de Befimmo SA ;
- Administrateur de Noblieck SA et Gérant de BVR SPRL.

Le Conseil d'administration entend se conformer aux dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés concernant la mixité des genres à réaliser au sein du Conseil. Parmi les mesures prises par le Conseil en vue d'améliorer la représentativité des femmes en son sein, le Conseil, réuni le 19 février 2013, a décidé de soumettre à l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013 la proposition de renouveler les mandats de Arcade Consult BVBA (représentée par son Représentant permanent André Sougné) et de Roude BVBA (représentée par son Représentant permanent Jacques Rousseaux), pour un terme limité de respectivement un an (échéant à l'Assemblée générale ordinaire de 2014) et de deux ans (échéant à l'Assemblée générale ordinaire de 2015), ceci afin de favoriser la nomination de femmes à l'échéance de ces mandats.

## Comité d'audit

**Jacques Rousseaux** <sup>(2)</sup>, Administrateur indépendant, Président du Comité ;  
**Benoît Godts**, Administrateur lié au Promoteur ;  
**Hugues Delpire**, Administrateur indépendant.

## Comité de Nomination et de Rémunération

**Marcus Van Heddeghem** <sup>(3)</sup>, Administrateur indépendant, Président du Comité  
**Alain Devos** <sup>(4)</sup>, Administrateur lié au Promoteur ;  
**Etienne Dewulf** <sup>(5)</sup>, Administrateur indépendant.

Le nouveau Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni une fois après sa nomination, le 20 décembre 2012, en présence de ses 3 membres.

## Dirigeants effectifs

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a nommé BDB Management SPRLu, représentée par son Représentant permanent M. Benoît De Blicck <sup>(3)</sup>, en qualité de Dirigeant effectif.

Les trois autres Dirigeants effectifs déjà nommés par Befimmo SCA avant sa transformation, sont restés en fonction. Pour rappel, il s'agit de M. Laurent Carlier <sup>(1)</sup> et de Mmes Martine Rorif <sup>(4)</sup> et Jeannine Quaetaert.

Lors de la même réunion, le Conseil d'administration a par ailleurs acté la démission de Mme Quetaert en qualité de Dirigeant effectif et de *Compliance officer* au 31 décembre 2012 et, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, a nommé Mme Aminata Kaké <sup>(2)</sup> à ces fonctions, à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Mme Aminata Kaké exerce la fonction de *General Counsel* et de Secrétaire Général.

Mme Kaké a rejoint Befimmo le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Elle a débuté sa carrière en 2000 comme conseiller juridique en *corporate banking, structured finance* et restructuration d'entreprises chez ARTESIA Banking Corporation (avant sa fusion avec Dexia Banque Belgique en 2002). En juin 2004, elle a ensuite exercé la fonction de Secrétaire général adjoint de Dexia Banque Belgique, avant de rejoindre Dexia Holding en décembre 2005, comme secrétaire général adjoint, puis responsable du département secrétariat général, en charge des questions de droit des sociétés, de réglementation financière et de gouvernance. Membre de l'Institut belge des Juristes d'entreprise depuis 2001, Mme Kaké est titulaire d'une licence en droit (Master ULB, orientation droit économique, 2000).

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Comme proposé à l'Assemblée des actionnaires de la Société, les mandats des Administrateurs sont rémunérés et ces rémunérations seront équivalentes à celles reçues, selon le cas, par ces personnes ou par leur Représentant permanent dans le cadre des mandats d'administrateurs exercés dans la

(1) L'Assemblée générale ordinaire se tient le dernier mardi du mois d'avril de l'année concernée.  
 (2) En qualité de Représentant permanent de la BVBA Roude.  
 (3) En qualité de Représentant permanent de MarcVH-Consult BVBA.  
 (4) En qualité de Représentant permanent de A. Devos SPRL.  
 (5) En qualité de Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Rémunération de la SPRLu BDB Management entre le 20 décembre 2012 et le 31 décembre 2012

(en €)	Rémunération fixe	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres composantes de la rémunération et avantages divers	Total
SPRLu BDB MANAGEMENT	14 436	-	-	14 436

Société Anonyme Befimmo en sa qualité de Gérant statutaire de la Société, avant sa transformation. L'Administrateur délégué de la Société étant une société depuis le 20 décembre 2012, l'équivalence de la rémunération fixe (et des avantages) est réalisée par le paiement d'un montant brut mensuel/annuel, à augmenter, le cas échéant d'une rémunération variable. De même, la convention conclue avec l'Administrateur délégué prévoit une compensation financière éventuelle en cas de résiliation, dépassant légèrement 12 mois de rémunération fixe (650.000€), sur avis motivé du Comité de Nomination et Rémunération, conformément à l'article 554 du Code des Sociétés.

La rémunération des autres Dirigeants effectifs n'a pas été modifiée.

La Société a adapté le document intitulé politique de rémunération pour tenir compte de l'effet de la modification de l'exercice social de la Société (décidée en juin 2011) sur la période qui fait l'objet de l'évaluation des Dirigeants effectifs et de l'ensemble du personnel de la Société, et en conséquence, sur la période de l'année à laquelle des adaptations de la rémunération fixe et le paiement d'une rémunération variable peuvent, le cas échéant, avoir lieu.

La Société n'a pas, à ce jour, l'intention d'apporter des modifications importantes à sa politique de rémunération au cours des deux prochains exercices, sous réserve de l'éventuelle création d'un plan d'octroi d'actions ou d'options sur actions à l'avenir aux Dirigeants effectifs.

Toutefois, comme la dernière révision des rémunérations des Administrateurs non exécutifs a eu lieu avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2007, le Conseil a invité le Comité de Nomination et de Rémunération à procéder à une analyse (*benchmark*) des rémunérations des administrateurs d'autres sociétés belges et à lui présenter, le cas échéant, des propositions d'adaptations destinées à aligner les rémunérations des Administrateurs de Befimmo SA sur la pratique du marché.

### MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS (ART. 523)

Une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 20 décembre 2012, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération nouvellement mis en place, le Conseil d'administration de la Sicafi a délibéré sur la fixation de la rémunération du nouvel Administrateur délégué de la Société, la SPRLu BDB Management, représentée par son Représentant permanent, M. Benoît De Blicke. En conformité avec l'article 523 du Code des Sociétés, M. De Blicke s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à la rémunération de la SPRLu BDB Management. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

### EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO SA DU 20 DÉCEMBRE 2012

«1.1 Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, la SPRLu BDB Management, représentée par son Représentant permanent, M. Benoît De Blicke, fait part, dans le cadre de cette décision, de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des Sociétés. Il indique que le conflit d'intérêts résulte du fait que la décision à prendre concerne la fixation de la rémunération du mandat d'Administrateur délégué et de Dirigeant effectif de la SPRLu dont il est le Gérant unique et le Représentant permanent.

Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate qu'il quitte la réunion pendant la discussion et le vote relatifs à ce point de l'ordre du jour.

(Sortie de M. De Blicke)

#### 1.2. Proposition du Comité de Nomination et de Rémunération

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération expose la proposition formulée par ce Comité concernant la rémunération de la SPRLu BDB Management, en qualité d'Administrateur délégué et de Dirigeant effectif de la Société.

(...)

Les points exposés sont principalement :

- l'objet de la convention,
- les modalités d'exécution de la convention et l'exclusion des situations de conflits d'intérêts,
- la durée de la convention,
- les conditions de résiliation éventuelle,
- le revenu annuel fixe (488.188 €),
- le revenu variable cible (150.000 €),
- la compensation financière éventuelle en cas de résiliation (650.000 €), ainsi que la motivation expresse du montant proposé, conformément à l'article 554 du Code des Sociétés.

1.3. Après en avoir délibéré, le Conseil approuve la rémunération de la SPRLu BDB Management, en qualité d'Administrateur délégué et de Dirigeant effectif, telle que proposée par le Comité de Nomination et de Rémunération, ainsi que les termes de la convention à conclure dans ce cadre avec la SPRLu BDB Management. »

## PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2012, l'Administrateur délégué et un Dirigeant effectif détenaient des actions de la Sicafi : Benoît De Blicq : 1.372 actions et Laurent Carlier : 163 actions. Les Administrateurs non-exécutifs ou leur Représentant permanent détenaient également des actions de la Société : Benoît Godts : 998 actions Jacques Rousseaux : 224 actions André Sougné : 1.178 actions.

## ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

La transformation de la Société en Société Anonyme a pour conséquence que parmi les éléments décrits ci-avant, dans la section relative à la situation jusqu'au 20 décembre 2012, comme étant susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, les éléments suivants n'ont plus lieu d'être mentionnés :

- règles applicables à la nomination ou au remplacement des membres de l'organe légal d'administration (AR 14.11.2007, article 34, 7°) : les dispositions statutaires relatives à l'existence du Gérant, sa rémunération et son irrévocabilité ne sont plus d'actualité et aucune disposition particulière en cas d'offre publique d'acquisition n'est prévue en ce qui concerne la nomination ou le remplacement des administrateurs de la Sicafi.
- restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote et règles applicables à la modification des statuts (AR, art.34, 5° et 7°) : l'adoption d'une décision par l'Assemblée générale ne requiert plus l'accord du Gérant statutaire.

Les autres éléments demeurent actualité, les pouvoirs précédemment dévolus au Gérant le sont désormais au Conseil d'administration de la Sicafi.

Les status coordonnés de la Société sont disponibles sur le site internet.

**KEEPING OUR  
COMMITMENTS  
IN MIND**





COMPTES CONSOLIDÉS	
État consolidé du résultat global	130
État consolidé de la situation financière	131
Tableau des flux de trésorerie consolidés	132
État consolidé des variations de capitaux propres	133
Notes aux états financiers consolidés	134
Rapport du commissaire	178
COMPTES STATUTAIRES	
Compte de résultats statutaire	180
Bilan statutaire	181
Note sur les fonds propres statutaires	182

# ÉTATS FINANCIERS

WTC Tour III,  
Bruxelles quartier Nord

# ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers €)

	Notes	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) <i>période retraitée</i>	31.12.11 (15 mois)
I. (+) Revenus locatifs	5	129 313	124 836	156 037
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	-559	-207	-285
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>128 754</b>	<b>124 629</b>	<b>155 752</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	4 925	6 439	8 311
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	28 712	26 110	32 619
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-27 904	-25 995	-32 208
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		40	544	645
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>134 527</b>	<b>131 728</b>	<b>165 119</b>
IX. (-) Frais techniques	7	-7 709	-9 582	-11 807
X. (-) Frais commerciaux	7	-981	-895	-1 161
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-2 808	-2 458	-3 179
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-1 499	-1 548	-1 950
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-1 189	-252	-256
<b>(+/-) Charges immobilières</b>		<b>-14 185</b>	<b>-14 736</b>	<b>-18 355</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>120 342</b>	<b>116 992</b>	<b>146 764</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	9	-14 340	-14 218	-17 695
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	-19 247	-191	-72
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>86 755</b>	<b>102 583</b>	<b>128 997</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	206	14 623	14 769
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	-35 172	-18 984	-26 403
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>51 789</b>	<b>98 223</b>	<b>117 364</b>
XX. (+) Revenus financiers	13	80	284	333
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	13	-26 297	-25 802	-30 948
XXII. (-) Autres charges financières	13	-3 384	-3 306	-3 881
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	-11 000	-2 523	5 038
<b>(+/-) Résultat financier</b>		<b>-40 601</b>	<b>-31 347</b>	<b>-29 458</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>11 188</b>	<b>66 875</b>	<b>87 906</b>
XXV. (-) Impôts des sociétés	14	-750	-668	-818
<b>(+/-) Impôts</b>		<b>-750</b>	<b>-668</b>	<b>-818</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	15	<b>10 438</b>	<b>66 208</b>	<b>87 088</b>
RÉSULTAT NET (part du groupe)		7 868	61 992	81 856
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		2 570	4 216	5 232
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)</b>		<b>0,44</b>	<b>3,69</b>	<b>4,87</b>
Autres éléments du résultat global		-	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>10 438</b>	<b>66 208</b>	<b>87 088</b>
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)		7 868	61 992	81 856
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		2 570	4 216	5 232

# ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(en milliers €)

ACTIF	Notes	31.12.12	31.12.11
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>1 990 799</b>	<b>1 998 258</b>
A. <i>Goodwill</i>	16	15 774	15 774
C. Immeubles de placement	17	1 960 718	1 971 282
D. Autres immobilisations corporelles	18	639	978
E. Actifs financiers non courants	19	11 646	8 080
F. Créances de location-financement	20	2 022	2 144
<b>II. Actifs courants</b>		<b>36 449</b>	<b>29 591</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	17	7 896	-
B. Actifs financiers courants	19	380	221
C. Créances de location-financement	20	122	120
D. Créances commerciales	21	14 781	15 670
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	7 664	6 800
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	2 314	4 179
G. Comptes de régularisation	24	3 291	2 601
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2 027 248</b>	<b>2 027 849</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>998 239</b>	<b>1 070 459</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		<b>998 239</b>	<b>1 002 628</b>
A. Capital	25	267 720	254 111
B. Primes d'émission	25	548 168	516 194
C. Réserves	25	182 350	216 639
D. Résultat net de l'exercice		-	15 683
<b>II. Participations ne donnant pas de contrôle</b>		<b>-</b>	<b>67 830</b>
<b>PASSIFS</b>		<b>1 029 009</b>	<b>957 390</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>566 332</b>	<b>866 242</b>
B. Dettes financières non courantes	26	553 541	855 831
a. Établissements de crédit		123 123	319 746
c. Autres		430 418	536 085
<i>Émissions obligataires</i>		271 821	271 791
<i>Billets de trésorerie</i>		-	262 280
<i>USPP</i>		156 582	-
<i>Garanties reçues</i>		2 016	2 014
C. Autres passifs financiers non courants	27	12 791	10 411
<b>II. Passifs courants</b>		<b>462 678</b>	<b>91 148</b>
A. Provisions	28	2 172	2 383
B. Dettes financières courantes	26	396 319	21 405
a. Établissements de crédit		120 119	21 317
c. Autres		276 200	88
<i>Billets de trésorerie</i>		276 200	-
<i>Autres</i>		-	88
C. Autres passifs financiers courants	27	257	1 239
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	33 503	47 318
E. Autres passifs courants	30	10 636	4 272
F. Comptes de régularisation	31	19 791	14 532
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>2 027 248</b>	<b>2 027 849</b>

# TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers €)

	31.12.12	31.12.11
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 179</b>	<b>3 492</b>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>10 438</b>	<b>87 088</b>
Résultat d'exploitation	51 789	117 364
Intérêts payés	-27 766	-22 383
Intérêts perçus	6 941	284
Dividendes perçus	-	8
Impôts payés	-760	-550
Variations de la juste valeur sur actifs/passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	-11 000	5 038
Autres résultats	-8 766	-12 673
<b>Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat</b>	<b>52 124</b>	<b>30 579</b>
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	261	-64
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	364	355
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	35 172	26 403
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	11 000	-5 038
Charge nette d'intérêts courus non échus (+/-)	4 553	8 051
Autres éléments	773	873
<b>Éléments avec effets de trésorerie à extraire du résultat opérationnel</b>	<b>21 129</b>	<b>-14 163</b>
Plus-value de réalisation sur cession d'immeubles de placement	-206	-14 769
Moins-value de réalisation sur cession d'instruments de couverture	741	606
L'impact négatif net unique suite au rachat par la Sicafi de son Gérant statutaire	20 594	-
<b>TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>83 690</b>	<b>103 504</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-13 615</b>	<b>-36 462</b>
Mouvement des postes d'actif	-857	13 047
Mouvement des postes de passif	-12 758	-49 509
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>70 075</b>	<b>67 042</b>
<b>Investissements (-) / Désinvestissements (+)</b>		
Immeubles de placement		
Investissements	-30 683	-37 454
Cessions	3 415	63 807
Acquisition d'actions	-51 783	-54 756
Autres immobilisations corporelles	-25	-675
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-6 685	-10 235
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-85 761</b>	<b>-39 314</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AVANT ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>-15 686</b>	<b>27 729</b>
<b>Financement (+/-)</b>		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	65 696	71 473
Vente d'actions propres détenues par Vitalfree et Meifree	-	2 512
Résultat sur le programme d'achat/vente d'actions propres	109	-
Acompte sur dividende optionnel sur l'exercice 2012	-33 168	-
Solde sur dividende Befimmo et Dividende Fedimmo de l'exercice 2010/11	-18 690	-
Acompte sur dividende optionnel sur l'exercice 2010/11	-	-33 606
Dividende Befimmo et Fedimmo de l'exercice 2009/10	-	-67 421
Frais d'augmentation de capital (-)	-125	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>13 821</b>	<b>-27 042</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE</b>	<b>-1 865</b>	<b>687</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>2 314</b>	<b>4 179</b>

# ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES (en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres : part du groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30.09.10</b>	<b>233 985</b>	<b>485 340</b>	<b>251 462</b>	<b>46 659</b>	<b>1 017 445</b>	<b>64 439</b>	<b>1 081 884</b>
Affectation du résultat	-	-	46 659	-46 659	-	-	-
Augmentation du capital - fusion Ringcenter	9 260	6 642	-15 902	-	-	-	-
Augmentation du capital - dividende optionnel	10 867	24 213	-	-	35 080	-	35 080
Dividende distribué	-	-	-65 580	-66 173	-131 753	-1 841	-133 593
Dividende 2010 Befimmo	-	-	-65 580	-	-65 580	-	-65 580
Acompte sur dividende 2011 Befimmo	-	-	-	-66 173	-66 173	-	-66 173
Dividende 2010 Fedimmo aux minoritaires	-	-	-	-	-	-1 841	-1 841
Résultat global	-	-	-	81 856	81 856	5 232	87 088
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.11</b>	<b>254 111</b>	<b>516 194</b>	<b>216 639</b>	<b>15 683</b>	<b>1 002 628</b>	<b>67 830</b>	<b>1 070 459</b>
Affectation du résultat	-	-	15 683	-15 683	-	-	-
Dividende distribué	-	-	-17 316	-	-17 316	-1 374	-18 690
Solde sur dividende 2011 Befimmo	-	-	-17 316	-	-17 316	-	-17 316
Dividende 2011 Fedimmo aux minoritaires	-	-	-	-	-	-1 374	-1 374
Augmentation du capital - acquisition participation minoritaire	8 523	21 981	7 633	-	38 137	-66 456	-28 319
Dividende optionnel	5 086	9 993	-40 398	-7 868	-33 187	-	-33 187
Acompte sur dividende 2012 Befimmo	-	-	-40 745	-7 868	-48 613	-	-48 613
Augmentation du capital	5 086	9 993	-	-	15 079	-	15 079
Impact des actions détenues par les filiales Meifree et Vitalfree sur le dividende optionnel	-	-	347	-	347	-	347
Résultat sur le programme d'achat/vente d'actions propres	-	-	109	-	109	-	109
Résultat Global	-	-	-	7 868	7 868	-	7 868
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.12</b>	<b>267 720</b>	<b>548 168</b>	<b>182 350</b>	<b>-</b>	<b>998 239</b>	<b>-</b>	<b>998 239</b>

# NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

---

1.	Informations générales sur la Société	135
2.	Principales méthodes comptables	135
3.	Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations	145
4.	Information sectorielle	145
5.	Revenus locatifs	148
6.	Charges relatives à la location	150
7.	Charges immobilières et récupération des charges immobilières	151
8.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	152
9.	Frais généraux de la Société	153
10.	Autres revenus et charges d'exploitation	154
11.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	154
12.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	154
13.	Résultat financier	155
14.	Impôts sur le résultat	157
15.	Résultat par action	158
16.	Goodwill	158
17.	Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	160
18.	Autres immobilisations corporelles	161
19.	Actifs financiers non courants et courants	161
20.	Créances de location-financement	161
21.	Créances commerciales	161
22.	Créances fiscales et autres actifs courants	162
23.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	162
24.	Comptes de régularisation - actif	162
25.	Capital et réserves	163
26.	Dettes financières non courantes et courantes	164
27.	Autres passifs financiers non courants	165
28.	Provisions	166
29.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	166
30.	Autres passifs courants	166
31.	Comptes de régularisation - passif	167
32.	Description quantitative des principaux risques	167
33.	Avantages du personnel	171
34.	Engagements	174
35.	Transactions avec des parties liées	177

## 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (« la Société ») est une Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier publique de droit belge (SICAFI). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique). Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé la transformation de la Société, d'une « Société en Commandite par Actions » en une « Société Anonyme ».

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année.

En décembre 2006, Befimmo a acquis une participation majoritaire de 90% dans la Société Anonyme de droit belge Fedimmo, qui clôture aussi ses exercices comptables au 31 décembre. En juin 2008, Befimmo a constitué les Sociétés Anonymes Meirfree et Vitalfree, dont elle est actionnaire. Ces sociétés clôturent également leur exercice social au 31 décembre. En 2009, Befimmo a acquis l'ensemble des actions de la société luxembourgeoise Axento SA, qui clôture également ces comptes au 31 décembre. En 2012, Befimmo a acquis le solde des actions de Fedimmo SA qu'elle ne détenait pas encore. Elle détient donc 100% des actions. En 2012, Befimmo a également acquis l'intégralité des actions de son Gérant statutaire (la société Befimmo SA, devenue Befimmo Property Services SA).

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté et autorisé la publication des états financiers de cet exercice en date du 19 février 2013.

Les activités de la Société sont exclusivement consacrées à l'acquisition et à la gestion d'un portefeuille immobilier.

Au 31 décembre 2012, le portefeuille se composait principalement d'immeubles de bureaux situés à Bruxelles et loués en grande partie à des pouvoirs publics et dans une moindre mesure à des entreprises privées. Le portefeuille de Befimmo comprend en outre des immeubles de bureaux situés en Flandre et en Wallonie, loués à long terme principalement à des pouvoirs publics ainsi qu'un immeuble sis à Luxembourg ville.

La Société est cotée sur NYSE Euronext Brussels et est reprise dans l'indice BEL 20.

## 2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1. Base de préparation

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Par ailleurs, l'exercice comparatif est un exercice prolongé de 15 mois portant sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 décembre 2011.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2012, la Société a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012, à savoir:

- Amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir – Décomptabilisation* qui imposent la présentation d'informations complémentaires dans les notes. Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.

## Notes aux états financiers consolidés

- Amendements à la norme IAS 24 – *Informations relatives aux parties liées* qui modifient notamment la définition d'une partie liée et apportent des exceptions pour les entités liées à l'État. Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.
- Améliorations annuelles des normes IFRS qui comportent un ensemble d'amendements mineurs à six normes et une interprétation existantes. Ces améliorations n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2012, à savoir :

> La norme IFRS 9 – *Instruments financiers* qui restructurent le traitement des instruments financiers mais qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen dans l'attente de la finalisation de l'ensemble du projet par l'IASB. Son entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2015.

> Trois normes nouvelles et des amendements à deux normes existantes en ce qui concerne les participations consolidées et les informations à fournir en la matière :

- Norme IFRS 10 – *États financiers consolidés* qui élabore la notion de contrôle et l'intègre dans un modèle unique. L'application de cette nouvelle norme ne devrait pas avoir d'impact sur le périmètre de consolidation.
- Norme IFRS 11 – *Partenariats* qui remplace la norme IAS 31 – *Participation dans des coentreprises* et impose notamment l'application de la méthode de mise en équivalence aux coentreprises. Cette nouvelle norme ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- Norme IFRS 12 – *Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités* qui impose la présentation d'informations complémentaires dans les annexes concernant les participations consolidées et mises en équivalence. L'application de cette nouvelle norme devrait impacter les annexes des états financiers consolidés.
- Amendements à la norme IAS 27 – *États financiers individuels*. Cette norme amendée ne traitera plus que des états financiers individuels et ne sera donc plus applicable aux états financiers consolidés.
- Amendements à la norme IAS 28 – *Participations dans des entreprises associées et coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.

L'entrée en vigueur de ces normes nouvelles et amendées est prévue pour l'exercice 2013 ou 2014.

> Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 concernant les dispositions transitoires. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2014.

> Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 – *États financiers consolidés et informations à fournir : Entités de placement (Investment Entities)* qui introduisent une exemption de consolidation pour ces entités. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2014.

> Norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur* qui fixe la base d'évaluation de la juste valeur et impose la présentation d'informations complémentaires dans les annexes. L'impact éventuel de cette nouvelle norme sur la détermination de la juste valeur, en particulier sur les immeubles de placement, est en cours d'investigation. En outre, l'application de cette nouvelle norme devrait impacter les informations fournies dans les annexes sur la juste valeur. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Amendements à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global* qui imposent de présenter distinctement les autres éléments du résultat global qui font l'objet d'un transfert (« recyclage ») dans le résultat. Ces amendements impacteront la présentation de l'état du résultat global. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.



> Amendements à la norme IAS 12 – *Impôts sur le résultat – Impôt différé: Recouvrement de la valeur comptable d'un actif* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Amendements à la norme IAS 19 – *Avantages du personnel* qui portent principalement (i) sur la suppression de la méthode dite du « corridor » en imposant de comptabiliser l'intégralité des écarts actuariels directement dans les capitaux propres (résultat global), (ii) sur l'utilisation d'un taux unique pour l'évaluation de l'intérêt net sur le passif (actif) net lié aux régimes à prestations définies et (iii) sur les informations à fournir dans les annexes. Ces amendements auront un impact limité sur les états financiers, notamment en ce qui concerne la comptabilisation des écarts actuariels. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Amendements à la norme IAS 32 – *Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et passifs financiers* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2014.

> Amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Améliorations annuelles des normes IFRS qui comportent un ensemble d'amendements mineurs à cinq normes existantes. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2013.

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, par définition, 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 ayant été retenue pour la dette USPP uniquement, cette dernière faisant l'objet d'une couverture de taux et de change spécifique évaluée également à la juste valeur), soit maintenues dans les comptes au coût amorti (c'est le cas pour les deux émissions obligataires et les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevance d'usufruit). 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, les termes suivants s'entendent comme suit :

### Filiale

Une filiale est une entité dont la Société détient le contrôle, c'est-à-dire lorsqu'elle dispose du pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle de manière à obtenir les avantages découlant des activités de la filiale, ce qui est présumé lorsque la Société détient, directement ou indirectement via ses filiales, plus de 50% des droits de vote.

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.

## Notes aux états financiers consolidés

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-groupe 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 « Pertes ou profits financiers ».

#### Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités hors zone euros 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/ou pour valoriser le capital sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location continuent à être évalués à leur juste valeur. Les immeubles en cours de construction pour un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont également comptabilisés 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%<sup>(1)</sup> 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. À la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice comptable, 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.

### 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.

(1) Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

## Notes aux états financiers consolidés

---

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 partant, 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 tous les 25 à 35 ans pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période.

Dans la mesure où les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, cette méthode comptable n'a pas d'impact sur le résultat net, mais uniquement sur la présentation des composantes du résultat.

#### Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

### 2.6.4. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si la Société n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

## 2.7. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice. La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

> Véhicules : 4 ans ;

> Équipement informatique : 3 ans ;

- > Mobilier et matériel de bureau : 5 ans ;
- > Équipement en location-financement : durée du contrat.

## 2.8. Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non courants selon l'intention ou la probabilité de les réaliser dans les douze mois suivant la date de clôture.

On distingue 4 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.

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 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 ».

## Notes aux états financiers consolidés

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite portés à leur juste valeur. La comptabilisation du profit ou de la perte qui en résulte dépend de l'application de la comptabilité de couverture, et éventuellement de la nature de l'élément couvert.

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit (i) comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme, soit (ii) comme une couverture de flux de trésorerie futurs. En fonction de ces critères, les changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme suit :

### (i) Couverture de juste valeur

Les changements de la juste valeur de ces dérivés sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert qui sont imputables au risque couvert.

### (ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats correspondant aux périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent le compte de résultats.

Les profits ou les pertes qui sont relatifs à la partie non efficace sont quant à eux immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats quand l'engagement ou le flux de trésorerie couvert est finalement porté au compte de résultats.

Lorsque les flux de trésorerie couverts ne sont plus attendus, le profit cumulé ou la perte cumulée est immédiatement transféré(e) des capitaux propres au compte de résultats.

Bien qu'ils assurent une couverture économique, certains instruments dérivés ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. Les changements de la juste valeur des instruments dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

## 2.9. Immeubles détenus en vue de la vente

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5 - *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Un immeuble détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

## 2.10. Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti (voir section 2.8.(iv) ci-avant).

## 2.11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

## 2.12. Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

## 2.13. Capital

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres.

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires.

Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

## 2.14. Emprunts portant intérêts

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, les emprunts portant intérêts faisant l'objet d'une couverture à la juste valeur sont évalués à leur juste valeur.

## 2.15. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

## 2.16. Avantages du personnel

La Société dispose (i) de régimes à prestations définies et (ii) de régimes à cotisations définies.

### (i) Régime d'avantages à prestations définies

Il s'agit d'un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite, généralement en fonction d'un ou plusieurs facteurs comme l'âge, l'ancienneté et la rémunération.

## Notes aux états financiers consolidés

Le montant comptabilisé dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, corrigée pour tenir compte des pertes et profits actuariels non comptabilisés et diminuée de la juste valeur des actifs du régime et des coûts des services passés non encore comptabilisés.

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.

Les pertes et profits actuariels sont comptabilisés si leur cumul net, non comptabilisé à la fin de la période précédente, excède la valeur la plus élevée entre d'une part, 10% de la valeur actualisée de l'obligation au titre de prestations définies à cette date et d'autre part, 10% de la juste valeur des actifs du plan à cette date. La partie des pertes et profits actuariels dépassant ces limites est amortis sur la durée moyenne prévue de la vie active résiduelle des employés participant au plan. Ces calculs sont effectués pour chaque plan à prestations définies de la Société.

### (ii) Régime à cotisations définies

C'est un plan de pension dans lequel la Société paie des cotisations fixes à une entité distincte. La Société n'a pas d'obligation juridique ou implicite de payer des cotisations supplémentaires si les actifs du fonds ne suffisent pas pour payer à tous les employés les avantages relatifs à leurs prestations de la période en cours et des périodes précédentes.

Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

## 2.17. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

## 2.18. Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

## 2.19. Profit ou perte sur vente d'immeuble de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.



## 2.20. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (*liability method*) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

## 3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

### 3.1. Jugements significatifs concernant les méthodes comptables de la Société

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 – *Contrats de location*.

### 3.2. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

#### Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les méthodes comptables.

#### Litiges et incertitudes

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

## 4. INFORMATION SECTORIELLE

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux<sup>(1)</sup>.

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actifs détenus en vue de la vente), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (72,3%), les 27,7% restants concernant des immeubles situés en Flandre (18,2%), en Wallonie (5,3%) et à Luxembourg ville (4,2%).

(1) Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.



Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
11 707	14 112	21 815	26 515	4 627	5 189	-	-	129 313	156 037
11 023	13 307	20 730	24 687	4 256	5 134	-	-	120 342	146 764
12 937	-3 071	-7 722	4 881	713	-671	-	-	-35 172	-26 403
-	-	-	2 275	-	-	-	-	206	14 769
<b>23 960</b>	<b>10 236</b>	<b>13 008</b>	<b>31 843</b>	<b>4 969</b>	<b>4 463</b>	-	-	<b>85 376</b>	<b>135 131</b>
28,1%	7,6%	15,2%	23,6%	5,8%	3,3%	-	-	100%	100%
						-14 340	-17 695	-14 340	-17 695
						-19 247	-72	-19 247	-72
						-40 601	-29 458	-40 601	-29 458
						-750	-818	-750	-818
								10 438	87 088
								7 868	81 856
								2 570	5 232
<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>
2 673	2 673	5 710	5 710	-	-	-	-	15 774	15 774
112 223	90 826	356 796	364 590	81 834	81 415	-	-	1 968 614	1 971 282
8 460	2 431	-73	1 224	-293	-158	-	-	35 713	118 014
2 144	2 264	-	-	-	-	40 716	38 529	42 860	40 793
<b>117 040</b>	<b>95 763</b>	<b>362 506</b>	<b>370 300</b>	<b>81 834</b>	<b>81 415</b>	<b>40 716</b>	<b>38 529</b>	<b>2 027 248</b>	<b>2 027 849</b>
5,8%	4,7%	17,9%	18,3%	4,0%	4,0%	2,0%	1,9%	100%	100%
-	-	-	-	-	-	1 029 009	957 390	1 029 009	957 390
						998 239	1 070 459	998 239	1 070 459
						998 239	1 002 628	998 239	1 002 628
						-	67 830	-	67 830
-	-	-	-	-	-	<b>2 027 248</b>	<b>2 027 849</b>	<b>2 027 248</b>	<b>2 027 849</b>

## Notes aux états financiers consolidés

## 5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) <i>période retraitée</i>	31.12.11 (15 mois)
<b>Loyers</b>	<b>130 076</b>	<b>126 072</b>	<b>156 235</b>
Revenus garantis	-	-	716
Gratuités locatives	-1 469	-1 365	-1 666
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-396	-387	-428
Indemnités de rupture anticipée de bail	1 102	516	1 180
<b>Revenus locatifs</b>	<b>129 313</b>	<b>124 836</b>	<b>156 037</b>

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 €)	31.12.12	31.12.11
À moins d'un an	132 622	130 187
Entre un et cinq ans	425 591	416 562
À plus de cinq ans	715 944	639 404
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1 274 157</b>	<b>1 186 153</b>

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 3,1 millions € et 3,2 millions € pour les exercices 2012 et 2010/2011. 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 le plus souvent 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 répercutés intégralement aux locataires.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

### **Bail-type de Fedimmo**

Les 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.

## Notes aux états financiers consolidés

## 6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) <i>période retraitée</i>	31.12.11 (15 mois)
Loyers à payer sur locaux pris en location	-297	-284	-349
Réduction de valeur sur créances commerciales	-379	-335	-362
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	118	412	426
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>-559</b>	<b>-207</b>	<b>-285</b>

Ce tableau reprend les montants :

- d'une part, des loyers payés sur des locaux pris en location et qui sont ensuite reloués aux clients de la Société ;
- d'autre part, des réductions de valeurs et reprises de réduction de valeurs sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
À moins d'un an	540	302
Entre un et cinq ans	1 593	1 179
À plus de cinq ans	11 817	11 953
<b>Loyers payés</b>	<b>13 950</b>	<b>13 434</b>

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (location d'immeubles).

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 estimés à moins de 10.000 €.

## 7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.12 (12 mois) (en milliers €)

À CHARGE	NET	RÉCUPÉRATION
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-7 709</b>	<b>4 925</b>
<u>Récurrents</u>	<u>-5 926</u>	<u>3 235</u>
Réparations	-4 097	2 562
Redevances de garantie totale	-1 251	468
Primes d'assurance	-578	205
<u>Non récurrents</u>	<u>-1 783</u>	<u>558</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-1 668	471
Sinistres	-115	-
		87
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-1 499</b>	<b>1 132</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 499	1 132
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-981</b>	
Commissions d'agence	-835	
Publicité	-	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-146	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-2 808</b>	
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>-1 189</b>	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-14 185</b>	<b>4 925</b>

31.12.11 (12 mois - période retraitée) (en milliers €)

À CHARGE	NET	RÉCUPÉRATION
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-9 582</b>	<b>6 439</b>
<u>Récurrents</u>	<u>-6 151</u>	<u>2 562</u>
Réparations	-4 218	1 757
Redevances de garantie totale	-1 161	456
Primes d'assurance	-772	349
<u>Non récurrents</u>	<u>-3 431</u>	<u>2 669</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-3 321	1 730
Sinistres	-110	-
		939
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-1 548</b>	<b>1 208</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 548	1 208
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-895</b>	
Commissions d'agence	-713	
Publicité	-3	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-179	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-2 458</b>	
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>-252</b>	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-14 736</b>	<b>6 439</b>

## Notes aux états financiers consolidés

31.12.11 (15 mois) (en milliers €)

À CHARGE	NET	RÉCUPÉRATION
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-11 807</b>	<b>8 311 IV. Récupération de charges immobilières</b>
Récurrents	-7 415	3 323 Récurrents
Réparations	-5 061	2 405 Réparations
Redevances de garantie totale	-1 439	555 Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	-915	363 Primes d'assurance
<b>Non récurrents</b>	<b>-4 392</b>	<b>3 453 Non récurrents</b>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-4 274	2 497 Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	-118	2 Récupération sur sinistres
		953 Indemnisations des sinistres par les assureurs
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-1 950</b>	<b>1 535 Frais de gestion immobilière</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 950	1 535 Honoraires de gérance perçus
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-1 161</b>	<b>-1 161</b>
Commissions d'agence	-928	-928
Publicité	-3	-3
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-230	-230
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-3 179</b>	<b>-3 179</b>
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>-256</b>	<b>-256</b>
<b>Charges immobilières</b>	<b>-18 355</b>	<b>-10 044</b>
		<b>8 311 IV. Récupération de charges immobilières</b>

Ces tableaux mettent en avant, pour l'exercice 2012 et l'exercice 2010/2011, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

## 8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) <i>période retraitée</i>	31.12.11 (15 mois)
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>28 712</b>	<b>26 110</b>	<b>32 619</b>
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	11 886	10 912	13 898
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	16 826	15 198	18 721
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-27 904</b>	<b>-25 995</b>	<b>-32 208</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-10 020	-9 821	-12 345
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-17 884	-16 173	-19 864
<b>Total</b>	<b>808</b>	<b>115</b>	<b>411</b>

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes sont 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 €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) <i>période retraitée</i>	31.12.11 (15 mois)
Frais de personnel	-7 132	-5 806	-7 348
Frais de fonctionnement	-2 389	-2 052	-2 474
Honoraires	-1 713	-1 908	-2 131
Frais liés au statut de SICAFI	-1 761	-1 636	-2 184
Montants versés au Gérant Befimmo SA <sup>(1)</sup>	-1 331	-2 816	-3 558
<i>Remboursement des frais directement liés à sa mission (y compris les rémunérations des Administrateurs)</i>	-973	-1 254	-1 521
<i>Rémunération directement proportionnelle au résultat de Befimmo SCA <sup>(2)</sup></i>	-358	-1 563	-2 038
Rémunération des Administrateurs (à partir du 20 décembre 2012)	-14	-	-
<b>Frais généraux de la Société</b>	<b>-14 340</b>	<b>-14 218</b>	<b>-17 695</b>

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles. Ils reprennent les frais de l'ensemble du personnel de la Société (rémunérations, charges sociales, etc.), les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal etc.), notamment dans le cadre de projets spécifiques.

Les frais liés au statut de Befimmo reprennent toutes les charges inhérentes à sa cotation sur un marché public (NYSE Euronext Brussels, frais de l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA), etc.) et à son statut de Sicafi (évaluation trimestrielle du portefeuille, etc.). Les montants versés à Befimmo SA (ancien Gérant statutaire) comprennent, d'une part, les frais directement liés à sa mission, y inclus les rémunérations des Administrateurs, et d'autre part, la rémunération de Befimmo SA (ancien Gérant statutaire) jusqu'au 20 décembre 2012 telle que définie dans les statuts de Befimmo SCA avant sa modification effectuée le 20 décembre 2012.

Effectifs de la Société <sup>(3)</sup>	31.12.12	31.12.11
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	47	39
Équivalent à temps plein	45,4	37,4

(1) Devenu Befimmo Property Services SA suite à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 décembre 2012.

(2) Devenu Befimmo SA suite à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 décembre 2012.

(3) Effectifs de la Société hors CEO.

## Notes aux états financiers consolidés

## 10. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
		<i>période retraitée</i>	
Étalement des gratuités	-197	-996	-902
Autres	-19 050	806	830
<b>Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>-19 247</b>	<b>-191</b>	<b>-72</b>

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net de la Société.

Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents. Cet exercice, ils sont composés d'une part, des honoraires perçus pour la coordination de certains travaux pour compte de l'État et d'autre part, de l'impact négatif net unique de 20,6 millions € enregistré suite à la transformation de la structure juridique de la Sicafi dans le prolongement de l'accord conclu avec AG Real Estate. Cet impact résulte du prix convenu de 21 millions € pour le rachat par la Sicafi de son Gérant statutaire, diminué de la valeur nette des fonds propres de Befimmo SA (l'ancien Gérant statutaire) à la date d'acquisition, le 20 décembre 2012.

## 11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	3 415	59 620
Valeur comptable des immeubles vendus	-3 209	-44 850
<b>Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>206</b>	<b>14 769</b>

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est exclusivement constitué de la cession de l'immeuble Devroye situé en zone décentralisée à Bruxelles.

## 12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
		<i>période retraitée</i>	
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	71 166	31 038	34 522
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-106 338	-50 022	-60 925
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-35 172</b>	<b>-18 984</b>	<b>-26 403</b>

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit « hors investissements ». Le chapitre « Événements marquants - Portefeuille immobilier » du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

### 13. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) <i>période retraitée</i>	31.12.11 (15 mois)
<b>(+) XX. Revenus financiers</b>	<b>80</b>	<b>284</b>	<b>333</b>
(+) Intérêts et dividendes perçus	12	71	108
(+) Redevances de location-financement et similaires	69	65	78
(+) Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	148	148
<b>(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>-26 297</b>	<b>-25 802</b>	<b>-30 948</b>
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-24 307	-18 220	-20 945
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	-846	-519	-672
(-) Autres charges d'intérêts	-45	-58	-71
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	7 555	2 123	2 123
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	7 555	2 123	2 123
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-8 654	-9 128	-11 383
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-8 654	-9 128	-11 383
<b>(-) XXII. Autres charges financières</b>	<b>-3 384</b>	<b>-3 306</b>	<b>-3 881</b>
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 643	-2 700	-3 275
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-741	-606	-606
<b>(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>-11 000</b>	<b>-2 523</b>	<b>5 038</b>
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-11 066	-2 525	5 035
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-11 066	-2 525	5 035
(+/-) Autres	65	2	3
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-40 601</b>	<b>-31 347</b>	<b>-29 458</b>

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'établit à -29,6 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à -28,8 millions € au 31 décembre 2011. Le résultat financier est en baisse de 0,8 million €, soit de 2,7%. Cette baisse résulte de l'augmentation (+36 millions €) de l'endettement moyen de l'exercice, partiellement compensée par la baisse du coût moyen de financement passant de 3,55% en 2010/2011 (12 mois) à 3,38% sur l'exercice écoulé.

## Notes aux états financiers consolidés

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, les tableaux suivants permettent 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		
	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
		<i>période retraitée</i>			<i>période retraitée</i>	
Revenus financiers	80	284	333	-	148	156
Charges d'intérêt nettes	-26 297	-25 802	-30 948	-5 532	-7 005	-9 260
Autres charges financières	-3 384	-3 306	-3 881	-741	-606	-606
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 000	-2 523	5 038	-11 000	-2 523	5 038
<b>Total résultat sur actifs/passifs financiers</b>	<b>-40 601</b>	<b>-31 347</b>	<b>-29 458</b>	<b>-17 273</b>	<b>-9 987</b>	<b>-4 672</b>

(en milliers €)	Prêts et créances			Passifs financiers évalués au coût amorti		
	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
		<i>période retraitée</i>			<i>période retraitée</i>	
Revenus financiers	80	136	178	-	-	-
Charges d'intérêt nettes	274	227	389	-21 039	-19 024	-22 078
Autres charges financières	-	-	-	-2 643	-2 700	-3 275
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-	-	-	-	-	-
<b>Total résultat sur actifs/passifs financiers</b>	<b>354</b>	<b>364</b>	<b>567</b>	<b>-23 682</b>	<b>-21 724</b>	<b>-25 352</b>

## 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 €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) <i>période retraitée</i>	31.12.11 (15 mois)
Impôts courants de l'exercice	-750	-673	-823
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	-	5	5
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>-750</b>	<b>-668</b>	<b>-818</b>

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de Sicafi. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge sur une base taxable réduite. La Société fait en effet l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (33,99%) sur ses dépenses non admises. Le montant estimé d'impôt des sociétés à payer sur ces dépenses au 31 décembre 2012, qui s'élève à 0,75 million €, a été intégralement provisionné à cette date.

La filiale Fedimmo SA a obtenu le statut de Sicafi institutionnelle le 25 janvier 2013 et est donc également assujettie, depuis cette date, au même régime fiscal que Befimmo. Cependant, pour ce qui concerne l'exercice imposable 2012, Fedimmo SA reste intégralement soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Toutefois, après prise en compte des déductions pour capital à risque (intérêts notionnels) cumulées sur la base de ses fonds propres, sa base imposable pour l'exercice 2012 est nulle. Tenant compte des réserves d'intérêts notionnels antérieurement constituées, la réserve totale à reporter sur les exercices ultérieurs s'élève au 31 décembre 2012 à 2,0 millions €. Outre le fait qu'aucun impôt courant n'est enregistré pour Fedimmo SA, il y aurait donc lieu de comptabiliser un actif d'impôt différé, d'un montant équivalent à 33,99% du report des intérêts notionnels, pour refléter la réserve fiscale déductible des bénéfices futurs. Cependant, étant donné la perspective de l'obtention du statut de Sicafi Institutionnelle, aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé.

Fedimmo n'étant pas soumise au référentiel IFRS pour l'établissement de ses comptes statutaires au 31 décembre 2012, les normes comptables belges requièrent que la valorisation de son portefeuille immobilier soit établie selon la méthode du coût amorti. Ainsi, cette méthode de valorisation crée un écart entre la valeur fiscale des immeubles (fixée selon les normes comptables belges) et leur valeur de réalisation. Dans la mesure où la société se place dans la perspective de l'obtention du statut de Sicafi Institutionnelle, la valeur de réalisation des biens est déterminée sur base de la valeur d'investissement déterminée par les experts diminuée des droits d'enregistrements ou de la TVA applicables dans le cadre du calcul de l'exit tax. Cette valeur est inférieure à leur valeur fiscale. Il n'y a donc pas lieu de comptabiliser de latence fiscale.

## Notes aux états financiers consolidés

## 15. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
<b>NUMÉRATEUR</b>		
Résultat net de l'exercice	10 438	87 088
<i>Participations ne donnant pas de contrôle</i>	2 570	5 232
<i>Part du groupe</i>	7 868	81 856
<b>DÉNOMINATEUR</b>		
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période (en unités)	18 452 987	17 538 069
Moyenne pondérée d'actions en circulation durant la période (en unités)	17 687 471	16 815 751
<b>Résultat par action (de base et dilué) (en €)</b>	<b>0,44</b>	<b>4,87</b>
<b>Dividende de l'exercice</b>		
Acompte sur dividende (brut)	48 613	68 685
Solde sur dividende (brut)	16 444	17 945
<b>Dividende brut total de l'exercice</b>	<b>65 056</b>	<b>86 630</b>
Dividende brut par action (en €)	3,4500	4,9285

Le résultat par action part du groupe est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation (exclusion des actions propres détenues par Meirfree SA, Vitalfree SA et Befimmo SA) 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 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.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution de la valeur du *goodwill* au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
<b>COÛT</b>		
<b>Solde de début d'exercice</b>	<b>15 774</b>	<b>15 890</b>
Montants additionnels liés à des regroupements d'entreprises réalisés durant l'exercice	-	-
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	-	-116
<b>Solde de fin d'exercice</b>	<b>15 774</b>	<b>15 774</b>
<b>PERTES DE VALEUR</b>		
<b>Solde de début d'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice	-	-
<b>Solde de fin d'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
<b>Valeur en début d'exercice</b>	<b>15 774</b>	<b>15 890</b>
<b>Valeur en fin d'exercice</b>	<b>15 774</b>	<b>15 774</b>

Le *goodwill* a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur

localisation par secteur géographique. Cette répartition du *goodwill* par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100%)			Dépréciation
	Goodwill		Valeur d'utilité	
Bruxelles centre-ville	597	30 279	30 360	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	113 566	114 020	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	228 361	228 770	-
Wallonie	2 673	103 465	103 970	-
Flandre	5 710	269 834	270 540	-
<b>Portefeuille total</b>	<b>15 774</b>	<b>745 505</b>	<b>747 660</b>	-

## 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 2012 (illustré dans le tableau ci-dessus) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

## Test de sensibilité

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du *goodwill* aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le *goodwill* a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation des taux d'actualisation de 23,6% 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 16.734 € de la valeur du *goodwill*.

## Notes aux états financiers consolidés

## 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 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 €)	31.12.12	31.12.11
Immeubles disponibles à la location	1 909 918	1 939 732
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	50 800	31 550
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1 960 718</b>	<b>1 971 282</b>

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Immeubles de placement	7 896	-
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>7 896</b>	<b>-</b>

Cette rubrique comporte les immeubles détenus en vue de la vente.

Au 31 décembre 2012, il s'agit d'un immeuble situé en Wallonie (Mons 1), dont l'occupant (le Ministère de l'Équipement et des Transports) a exercé au cours du troisième trimestre de 2012 l'option d'achat dont il bénéficiait sur l'immeuble et qui devrait donc, moyennant la réalisation de certaines conditions, sortir du portefeuille de Befimmo dans le courant du premier trimestre 2013.

(en milliers €)

<b>Valeur comptable au 30.09.2010</b>	<b>1 922 611</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>1 884 964</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>37 647</i>
Acquisitions	77 951
Autres investissements	40 063
Cessions	-42 940
Variations de la juste valeur	-26 403
<b>Valeur comptable au 31.12.2011</b>	<b>1 971 282</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>1 971 282</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	-423
Autres investissements	36 136
Cessions	-3 209
Variations de la juste valeur	-35 172
<b>Valeur comptable au 31.12.2012</b>	<b>1 968 614</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>1 960 718</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>7 896</i>

Durant l'exercice, Befimmo a réalisé la vente de l'immeuble Devroye situé à Bruxelles.

Durant l'exercice précédent, Befimmo a acquis les actions de la Société Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavilion et a réalisé les ventes des immeubles Empress Court, Kattendijkdok et de deux plateaux de bureaux dans un immeuble en copropriété Chaussée de la Hulpe, 177 à Bruxelles.



## 18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Immobilisation à usage propre	639	978
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>639</b>	<b>978</b>

## 19. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Actifs à la juste valeur via le résultat	11 544	8 043
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	11 544	8 043
<i>Option - CAP et Twin CAP</i>	6	413
<i>Forward - IRS</i>	11 157	7 631
<i>Forward - CCS</i>	382	-
Autres	102	37
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>11 646</b>	<b>8 080</b>
<b>B. Actifs financiers courants (en milliers €)</b>	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>
Prêts et créances	380	221
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>380</b>	<b>221</b>

La rubrique des « Actifs à la juste valeur via résultat » inclut principalement les instruments financiers dérivés qui ne sont pas reconnus comme instruments financiers de couverture tels que définis dans la norme IAS 39, à savoir les IRS, les CCS, les options CAP et les COLLAR détenus par la Société, pour autant que leur valeur de marché soit positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société.

## 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 2012, uniquement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre.

## 21. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit du loyer, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (ci-après) 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.

## Notes aux états financiers consolidés

## 22. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Impôts	4 521	3 037
Autres	3 143	3 763
<b>Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>7 664</b>	<b>6 800</b>

## 23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Valeurs disponibles	2 314	4 179

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles, composées quasi exclusivement de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société, sont limitées.

## 24. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Revenus immobiliers courus non échus	3	-
Charges immobilières payées d'avance	224	40
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	255	393
Autres	2 810	2 168
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3 291</b>	<b>2 601</b>

Cette rubrique comprend :

- les revenus immobiliers courus mais non échus, conformément aux conditions des baux ;
- les charges immobilières payées d'avance ;
- les intérêts et autres charges financières payés d'avance, liés principalement au programme de billets de trésorerie ;
- sous la sous-rubrique « Autres », principalement les produits financiers à recevoir liés d'une part au SWAP d'émission conclu lors de la mise en place de l'emprunt obligataire en avril 2011 (2,1 millions €), et d'autre part aux *Cross Currency Swaps* conclus lors de la mise en place du placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) (0,6 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 32.

## 25. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
<b>A. Capital</b>	<b>267 720</b>	<b>254 111</b>
(+) Capital souscrit	277 795	264 062
(-) Frais d'augmentation de capital	-10 075	-9 950
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>548 168</b>	<b>516 194</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>182 350</b>	<b>216 639</b>
(+) (a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	133 317	140 593
(-) (c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-31 053	-30 198
(+/-) (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	-7 492	-26 722
(-) (h) Réserve pour actions propres	-38 192	-36 888
(+/-) (m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	104 658	148 741

Le capital et les primes d'émissions ont été augmentés à deux reprises cette année ; en date du 3 octobre 2012 dans le cadre de l'acquisition du solde des actions de Fedimmo SA qu'elle ne détenait pas encore (30,50 millions €), et en date du 20 décembre 2012, dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par le Gérant de Befimmo le 23 novembre 2012 (15,08 millions €).

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (+15,68 millions €) et le paiement du solde de dividende 2010/2011 (-17,32 millions €), les réserves ont également été impactées en 2012 par :

- l'opération d'acquisition du solde des actions de Fedimmo SA, et ce à hauteur de 7,63 millions € ;
- le résultat directement comptabilisé en fonds propres sur le programme de rachat/vente d'actions propres par Befimmo (impact de +0,11 million €) ;
- le montant net lié au paiement de l'acompte sur dividende optionnel en décembre 2012, à concurrence de -40,74 millions € (l'acompte sur dividende de 48,61 millions € étant déjà partiellement financé par le résultat de l'exercice à concurrence de 7,87 millions €) ;
- le dividende optionnel sur les actions propres détenues par les filiales Vitalfree SA et Meifree SA, à concurrence de 0,35 million €.

Befimmo détient par le biais de ses filiales 667.722 actions propres, ce qui représente un montant de -38,19 millions € dans les réserves.

## Notes aux états financiers consolidés

## 26. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Établissements de crédit	123 123	319 746
Autres	430 418	536 085
Émissions obligataires	271 821	271 791
Billets de trésorerie	-	262 280
USPP	156 582	-
Garanties reçues	2 016	2 014
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>553 541</b>	<b>855 831</b>
<hr/>		
B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Établissements de crédit	120 119	21 317
Autres	276 200	88
Billets de trésorerie	276 200	-
Autres	-	88
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>396 319</b>	<b>21 405</b>

L'augmentation importante des dettes financières courantes s'explique par deux éléments : (i) les financements bancaires utilisés au 31 décembre 2012 correspondent principalement au Crédit syndiqué 2006 venant à maturité en mars 2013 (dont le refinancement a déjà été mis en place) et (ii) les billets de trésorerie ont été reclassés en Passif Courant, conformément au projet de modification de la norme IAS 1. La Société dispose des lignes bancaires nécessaires comme back-up de ces billets de trésorerie pour une durée supérieure à 1 an.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou d'usufruits.

La rubrique « Autres – émissions obligataires » reprend le notionnel des deux émissions obligataires effectuées en avril et décembre 2011 pour respectivement 162 et 110 millions €. Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission de ces emprunts obligataires sont lissés sur la durée des financements. De même, les différences entre le prix d'émission et le pair comptable sont lissées sur la durée de l'emprunt et comptabilisées en résultat financier.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur.

La rubrique « Autres – billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture. Au 31 décembre 2012, les billets de trésorerie sont comptabilisés en « dette financière courante, » conformément au projet de modification de la norme IAS 1. Bien que ces émissions soient effectuées à court terme, la totalité du programme bénéficie d'une ligne de back-up pour une durée résiduelle de plus de 12 mois (via la partie non utilisée des lignes bilatérales), ce qui assure à la Société la capacité de refinancer les émissions à moyen et long terme.

La rubrique « Autres – garanties locatives reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires du portefeuille immobilier de la Société. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/ de redevance d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2012 de 108 millions € ;
- des deux émissions obligataires.

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 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 des exercices comptables 2012 et 2010/2011. La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevance d'usufruits futures est estimée en actualisant leurs cash-flows futurs à l'aide d'un taux tenant compte du risque de crédit de la Société. La juste valeur des émissions obligataires est obtenue par les cotations de marché.

Cette juste valeur est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	31.12.12		31.12.11	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Dettes financières à taux fixes</b>	<b>379 731</b>	<b>393 803</b>	<b>386 783</b>	<b>389 537</b>

## 27. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Instruments de couverture autorisés	12 791	10 411
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	12 791	10 411
<i>Option - CAP et COLLAR</i>	1 575	334
<i>Forward - IRS</i>	9 166	10 077
<i>Forward - CCS</i>	2 050	-
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>12 791</b>	<b>10 411</b>
C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Instruments de couverture autorisés	257	1 239
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	257	1 239
<i>Forward - IRS</i>	257	1 239
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>257</b>	<b>1 239</b>

La rubrique « Autres passifs financiers non courants » reflète 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. Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couvertures 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 ».

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 notés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent de différentes institutions financières et d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification et leur validation.

## Notes aux états financiers consolidés

## 28. PROVISIONS

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Autres	2 172	2 383
<b>Provisions courantes</b>	<b>2 172</b>	<b>2 383</b>

Les montants provisionnés comprennent principalement des engagements que la Société a pris lors de la cession de certains immeubles (engagement de travaux, etc.).

## 29. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Exit tax	-	4 491
Autres	33 503	42 827
<i>Fournisseurs</i>	12 430	15 917
<i>Locataires</i>	14 899	20 058
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	6 174	6 852
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>33 503</b>	<b>47 318</b>

La rubrique « Exit tax » reprend, en 2011, le montant de l'impôt à payer suite à la fusion de la société Ringcenter SA avec la Sicafi Befimmo en juin 2011.

La rubrique « Autres » est composée de trois sous-rubriques :

- Fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services ;
- Locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires, ainsi qu'aux paiements de loyers relatifs aux périodes ultérieures ;
- Impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société.

## 30. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement toutes dettes liées aux coupons à payer.

## 31. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Revenus immobiliers perçus d'avance	12 152	7 811
Intérêts et autres charges financières courus non échus	7 636	6 670
Autres	3	51
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>19 791</b>	<b>14 532</b>

Cette rubrique comprend principalement :

- les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux ;
- les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en avril 2011 (4,9 millions €), sur les autres financements à taux fixes (1,5 millions €), et sur les instruments financiers de couverture (0,8 million €).

## 32. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque », en page 4 du rapport de gestion.

### A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer à la page 31 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 :

31.12.12 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
<b>Actifs financiers non courants</b>					
E. Actifs financiers non courants	11 646	11 544	3	-	99
F. Créances de location-financement	2 022	-	-	2 022	-
<b>Actifs financiers courants</b>					
B. Actifs financiers courants	380	258	122	-	-
C. Créances de location-financement	122	-	-	122	-
D. Créances commerciales	14 781	2 749	6 415	5 617	-
E. Autres actifs courants	3 143	-	1 701	1 442	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 314	2 317	-	-	-3
<b>Total actifs financiers</b>	<b>34 409</b>	<b>16 869</b>	<b>8 242</b>	<b>9 203</b>	<b>96</b>

31.12.11 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
<b>Actifs financiers non courants</b>					
E. Actifs financiers non courants	8 080	8 043	3	-	33
F. Créances de location-financement	2 144	-	-	2 144	-
<b>Actifs financiers courants</b>					
B. Actifs financiers courants	221	109	113	-	-
C. Créances de location-financement	120	-	-	120	-
D. Créances commerciales	15 670	1 969	7 744	5 957	-
E. Autres actifs courants	3 763	1	2 321	1 441	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 179	4 240	-	-	-61
<b>Total actifs financiers</b>	<b>34 178</b>	<b>14 362</b>	<b>10 181</b>	<b>9 662</b>	<b>-28</b>

## Notes aux états financiers consolidés

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.

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 €)		31.12.12	31.12.11
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/ garanties bancaires	12 507	10 932
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	2 016	2 014
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	29 933	21 547
<b>Garanties reçues à la clôture de l'exercice</b>		<b>44 455</b>	<b>34 493</b>

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 douteux	875	711	899	12 246	14 730
Clients douteux	639	-69	296	-	866
Provisions sur clients douteux	-567	-	-247	-	-814
<b>Au 31.12.12</b>	<b>946<sup>(1)</sup></b>	<b>642</b>	<b>948</b>	<b>12 246</b>	<b>14 781</b>
Créances non douteux	626	199	2 882	11 964	15 670
Clients douteux	379	7	176	-	562
Provisions sur clients douteux	-379	-7	-176	-	-562
<b>Au 31.12.11</b>	<b>625<sup>(1)</sup></b>	<b>199</b>	<b>2 882</b>	<b>11 964</b>	<b>15 670</b>

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance a été mis en place. À la fin de l'année 2012, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 378.960 € durant l'exercice 2012 (contre 362.392 € en 2010/2011) ; tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 117.600 € en 2012 (contre 426.474 € en 2010/2011).

(1) Montant principalement dû par les institutions publiques.



## B. Risque lié au financement

Le lecteur est invité à se référer à la page 44 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change.

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Dettes à taux flottants	19 542	471 161
<i>Lignes bilatérales et crédit syndiqué</i>	19 542	208 881
<i>Billets de trésorerie</i>	-	262 280
Dettes à taux fixes	531 983	382 656
<i>USPP</i>	156 582	-
<i>Émissions obligataires</i>	271 821	271 791
<i>Cession de créances futures</i>	103 580	110 865
Garanties reçues	2 016	2 014
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>553 541</b>	<b>855 831</b>
Dettes à taux flottants	391 989	17 190
<i>Lignes bilatérales et crédit syndiqué</i>	115 789	17 190
<i>Billets de trésorerie</i>	276 200	-
Dettes à taux fixes	4 330	4 127
<i>Cession de créances futures</i>	4 330	4 127
Autres	-	88
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>396 319</b>	<b>21 405</b>
<b>Total endettement financier</b>	<b>949 860</b>	<b>877 236</b>

L'augmentation importante des dettes financières courantes s'explique par deux éléments : (i) les financements bancaires utilisés au 31 décembre 2012 correspondent principalement au Crédit syndiqué 2006 venant à maturité en mars 2013 (dont le refinancement a déjà été mis en place) et (ii) les billets de trésorerie ont été reclassés en passif courant, conformément au projet de modification de la norme IAS 1. La Société dispose des lignes bancaires nécessaires comme *back-up* de ces billets de trésorerie pour une durée supérieure à 1 an.

Au 31 décembre 2012, le financement dont la Société dispose est principalement constitué de :

- d'un crédit syndiqué mis en place en mars 2006 pour un montant total de 350 millions € et d'une durée de 6 ans (2006-2012) prolongée pour une année supplémentaire à concurrence de 220 millions € ;
- d'un crédit syndiqué mis en place en juin 2008 pour un montant total de 300 millions € et d'une durée de 5 ans (2008-2013) ;
- de différentes lignes de crédit bilatérales active pour un montant total de 285 millions €, avec pour échéances novembre 2015 (35 millions €), mars 2017 (100 millions €) et décembre 2017 (150 millions €) ; une ligne de crédit bilatérale de 60 millions €, conclue en 2012 en anticipation du renouvellement des Crédits Syndiqués, sera activée automatiquement suite à l'annulation ou l'arrivée à échéance du crédit syndiqué mis en place en juin 2008 ;
- d'un emprunt obligataire émis en avril 2011 pour un montant de 162 millions € et une durée de 6 ans ;
- d'un emprunt obligataire émis en décembre 2011 pour un montant de 110 millions € et une durée de 4 ans ;
- d'un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollars et Livres 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 €) ;
- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 108 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruit futurs (non indexés) sur 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo et 2 immeubles de Befimmo SA.

## Notes aux états financiers consolidés

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo a mis en place un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 400 millions €. Ce programme était utilisé à hauteur de 276 millions € au 31 décembre 2012. Ce programme dispose de lignes de *back-up* constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 45, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants :

	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			100	3,50%	jan. 2012 [jan. 2014 / jan. 2016]	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			100	4,00%	jan. 2012 jan. 2015	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			100	4,50%	jan. 2012 jan. 2015	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012 jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> vendu	2	Option			30	0,82%	juil. 2012 jan. 2019	Euribor 1 mois
<i>Payer's</i> IRS	2	Forward			100	3,90%	jan. 2016 jan. 2018	Euribor 3 mois
<i>Payer's</i> IRS	2	Forward			25	1,02%	sept. 2011 déc. 2012	Euribor 1 mois
<i>Payer's</i> IRS	2	Forward			25	1,14%	sept. 2011 déc. 2013	Euribor 1 mois
<i>Payer's</i> IRS	2	Forward			35	2,05%	oct. 2011 oct. 2014	Euribor 1 mois
<i>Payer's</i> IRS	2	Forward			35	2,04%	sept. 2011 mars 2015	Euribor 1 mois
<i>Payer's</i> IRS	2	Forward			35	2,12%	sept. 2011 sept. 2016	Euribor 1 mois
<i>Payer's</i> IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012 juil. 2021	Euribor 1 mois
<i>Receiver's</i> IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011 avril 2017	Euribor 3 mois
CCS	2	Forward	75 USD	4,83%	56	4,54%	mai 2012 mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	4,53%	mai 2012 mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS	2	Forward	90 USD	5,05%	67	4,77%	mai 2012 mai 2020	Fix USD for Fix EUR

Les *Cross Currency Swaps* (CCS) ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion d'un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) libellé en Livre Sterling et en US Dollar.

Au 31 décembre 2012 le ratio de couverture s'élève à 95,5%.

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couvertures qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de *trading* selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Il est à noter que la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis, ou, le cas échéant, par une société de conseils indépendante avec laquelle Befimmo travaille.

La valeur de marché des instruments financiers de couverture de classe *Option* s'élève à -1,57 million €, et de classe *Forward* s'élève à 1,73 millions € pour les IRS et à -1,67 millions € pour les *Cross Currency Swaps*.

(1) La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

Notons que la Société a encore conclu deux CAP après la clôture annuelle pour un montant total de 50 millions € (un CAP de 25 millions € à 2% pour la période de janvier 2013 jusque janvier 2019 en un CAP de 25 millions € à 1% pour la période de février 2013 jusque février 2017).

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Juste valeur finale
<b>Exercice 31.12.12 (12 mois)</b>	-3 606	5 944	-3 841	-1 503
<b>Exercice 31.12.11 (15 mois)</b>	-18 269	9 627	5 035	-3 606

### C. Risque de liquidité

Le lecteur est invité à se référer à la page 9 du rapport de gestion pour prendre connaissance du risque de liquidité décrit dans le rapport de gestion.

La durée moyenne (pondérée) résiduelle de la structure de financement de Befimmo s'élève à 4,45 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

<b>PASSIF (31.12.12)</b>	<b>Total</b>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>entre 1 et 5 ans</b>	<b>&gt; 5 ans</b>
<b>Passifs financiers non courants</b>				
B. Dettes financières non courantes	<b>553 541</b>	-	324 218	229 323
<b>Passifs financiers courants</b>				
B. Dettes financières courantes	<b>396 319</b>	396 319	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	<b>28 005</b>	28 005	-	-
E. Autres passifs courants	<b>10 636</b>	10 636	-	-
<b>Total passifs financiers</b>	<b>988 502</b>	<b>434 961</b>	<b>324 218</b>	<b>229 323</b>

<b>PASSIF (31.12.11)</b>	<b>Total</b>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>entre 1 et 5 ans</b>	<b>&gt; 5 ans</b>
<b>Passifs financiers non courants</b>				
B. Dettes financières non courantes	<b>855 831</b>	-	621 827	234 004
<b>Passifs financiers courants</b>				
B. Dettes financières courantes	<b>21 405</b>	21 405	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	<b>36 409</b>	36 409	-	-
E. Autres passifs courants	<b>4 272</b>	4 272	-	-
<b>Total passifs financiers</b>	<b>917 918</b>	<b>62 086</b>	<b>621 827</b>	<b>234 004</b>

## 33. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le personnel de Befimmo bénéficie d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite, calculée sur la base de la dernière rémunération et de l'ancienneté, et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Le régime de pension est financé par des dotations payées au fonds de pension AG Real Estate OFP ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe.

## Notes aux états financiers consolidés

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

La valeur actuelle de l'obligation a évolué comme suit :

Rapprochement de la valeur actuelle de l'obligation (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>4 012,8</b>	<b>3 265,3</b>
Coût des services rendus au cours de l'exercice	471,9	425,3
Coût financier	215,8	211,8
Cotisations effectuées par les participants	58,9	62,9
Coût des services passés	-	-
Regroupements	-	-
Réductions ou règlements	-	-23,4
Écarts actuariels	1 704,4	70,9
Prestations servies	-	-
<b>Solde de clôture</b>	<b>6 463,8</b>	<b>4 012,8</b>
Valeur actuelle des obligations - plans financés	6 463,8	4 012,8
Valeur actuelle des obligations - plans non financés	-	-

La juste valeur des actifs a évolué comme suit :

Rapprochement de la juste valeur des actifs (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>4 121,7</b>	<b>3 549,4</b>
Rendement attendu	245,2	264,9
Écarts actuariels	183,1	-399,9
Cotisations effectuées par l'employeur	621,7	667,8
Cotisations effectuées par les participants	58,9	62,9
Regroupements	-	-
Réductions ou règlements	-	-23,4
Prestations servies	-	-
<b>Solde de clôture</b>	<b>5 230,6</b>	<b>4 121,7</b>

Les actifs/passifs comptabilisés au bilan sont les suivants :

Rapprochement des montants comptabilisés au bilan (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
<b>Valeur actuelle de l'obligation</b>	<b>6 463,8</b>	<b>4 012,8</b>
Juste valeur des actifs	5 230,6	-4 121,7
(Excédent) / déficit	1 233,2	-108,9
Écarts actuariels non comptabilisés au bilan	-1 233,2	-
Coûts des services passés non encore comptabilisés au bilan	-	-
Montant non comptabilisé à l'actif du fait de la limite des actifs	-	108,9
<b>Actifs / passifs comptabilisés au bilan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Passifs comptabilisés au bilan</i>	-	-
<i>Actifs comptabilisés au bilan</i>	-	-

La charge totale comptabilisée en résultat se chiffre à :

Charge totale comptabilisée en résultat (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
<b>Coût des services rendus au cours de l'exercice</b>	<b>471,9</b>	<b>425,3</b>
Coût financier	215,8	211,8
Rendement attendu	-245,2	-264,9
Écarts actuariels	288,0	470,8
Effet de la limite de l'actif comptabilisé au bilan	-108,9	-175,2
Coût des services passés	-	-
Réductions ou règlements	-	-
<b>Charge totale</b>	<b>621,7</b>	<b>667,8</b>

La charge est incluse dans la rubrique des frais généraux du compte de résultats IFRS de la Société.

La juste valeur des actifs se répartit de la manière suivante :

Juste valeur des actifs (en milliers €)	31.12.12		31.12.11	
Instruments des capitaux propres	952,5	26,0%	589,1	21,0%
Instruments d'emprunt	2 198,1	60,0%	1 851,6	66,0%
Biens immobiliers	-	-	-	-
Autres	512,9	14,0%	364,7	13,0%
Sous-total (fonds de pension)	3 663,5	100,0%	2 805,5	100,0%
Assurances de groupe	1 567,0		1 316,2	
<b>Total</b>	<b>5 230,6</b>		<b>4 121,7</b>	

Le taux de rendement attendu pour l'exercice 2012 est de 5,5%, calculé en pondérant les taux de rendement attendus sur le fonds de pension et sur l'assurance de groupe.

Ces taux de rendement attendus, utilisé pour le calcul de la charge de 2012, sont basés sur l'hypothèse d'une prime de risque de 3% sur la partie actions du fonds de pension et d'un rendement de 4,5% l'an pour l'assurance de groupe. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice se montre positif à hauteur de 428,3 milliers €. Pour l'exercice 2011, celui-ci était négatif à hauteur de 135 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.12	31.12.11
Taux d'actualisation	3,25%	4,75%
Taux attendu d'augmentation des salaires	4,00%	4,00%
Taux de rendement attendu des actifs	3,25%	5,50%
Taux attendu d'augmentation des pensions	2,00%	2,00%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

## Notes aux états financiers consolidés

L'historique de l'excédent/déficit du régime et les ajustements liés à l'expérience de la valeur actuelle de l'obligation et de la juste valeur des actifs (c'est-à-dire sans tenir compte de la partie des écarts actuariels provenant de modifications des hypothèses actuarielles) sont résumés dans le tableau suivant :

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11	30.09.10	30.09.09	30.09.08
Valeur actuelle de l'obligation	6 463,8	4 012,8	3 265,3	2 449,9	1 471,5
Juste valeur des actifs	-5 230,6	-4 121,7	-3 549,4	-2 812,4	-2 093,2
(Excédent) / déficit	1 233,2	-108,9	-284,1	-362,5	-621,7
Ajustements liés à l'expérience					
a) valeur actuelle de l'obligation	-368,9	178,7	-36,0	78,6	113,9
b) juste valeur des actifs	183,1	-399,9	-78,6	116,4	-350,9

Les contributions nettes de taxes et de cotisations sociales de Befimmo attendues pour l'exercice 2013 sont estimées à 646,6 milliers €.

## 34. ENGAGEMENTS

### 34.1. Engagements vis-à-vis de tiers

#### 34.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Fedimmo est engagée vis-à-vis de l'État belge à effectuer des travaux de rénovation dans la Tour III du World Trade Center. Deux premières phases de travaux ont déjà été réalisées tandis que la dernière phase a été réceptionnée début 2013. Le budget total de ces travaux s'élève à 18,8 millions €.

Dans le cadre d'un marché public de promotion, Fedimmo s'est également engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments à construire et à mettre à disposition du Service Public Fédéral Finances, un nouveau centre des Finances à Liège, Tour Paradis.

En exécution de ce marché, Fedimmo a introduit une demande de « permis unique » sur base du certificat d'urbanisme qu'elle a obtenu mi-2008. Fedimmo a obtenu les autorisations pour la construction de cet immeuble en 2011, confirmées sur recours par Arrêté ministériel du 10 février 2012. Cet Arrêté a fait l'objet de plusieurs recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'État.

Le 16 octobre 2012, le Conseil d'État a rejeté les recours en suspension.

La valeur totale de l'investissement pour ce projet est de l'ordre de 95 millions € et générera en début de bail un revenu locatif d'environ 6 millions € par an.

Fedimmo a démarré les travaux de construction de l'immeuble au début du mois de mars 2012, pour une livraison prévue dans le courant du second semestre 2014. Le coût total du projet est de l'ordre de 95 millions €. L'immeuble est loué pour une durée ferme de 25 années à dater de la mise à disposition du bâtiment.

Befimmo est engagée quant à elle dans le cadre du bail long terme qu'elle a conclu avec le cabinet d'avocats Linklaters, sous condition suspensive, à réaliser des travaux de rénovation de l'immeuble Brederode 1. Le nouveau bail d'une durée de 15 années prendra cours dès l'achèvement des travaux prévu vers mi-2014. Le budget total des travaux est de l'ordre de 26,2 millions €.

Befimmo est également engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble Poelaert, à mettre à la disposition du preneur à dater du neuvième anniversaire de la prise de cours de la location, un montant de

80 euros par m<sup>2</sup> de surface locative hors sol, c. à d. 1,0 millions €, montant soumis à la même adaptation à l'index que le loyer, destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

### 34.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Fin 2012, le Ministère de l'Équipement et du Transport, locataire de l'immeuble Mons 2, sis à Mons, Digue des Peupliers 71, a exercé son option d'acquérir l'immeuble pour le prix d'environ 8 millions €. L'acte de cession a été conclu fin février 2013.

L'État belge dispose également d'une option d'acquérir à l'issue du bail de 25 ans le nouveau centre des Finances à Liège actuellement en construction.

### 34.1.3. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 22,3 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à l'immeuble Brederode 1.

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 77,2 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à l'immeuble Liège Paradis (nouveau centre des Finances).

### 34.1.4. Autres engagements

Befimmo s'est également engagé 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* des immeubles, ou encore dans des contrats d'assurances. Les montants de ces engagements restent cependant très limités.

## 34.2. Restrictions à la cession

Aucun immeuble du portefeuille de Befimmo 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 ou racheté par 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 Befimmo n'est grevé de restriction relative à la récupération des produits. Cependant, dans le cadre de trois opérations financières, pour bénéficier de conditions intéressantes, cinq immeubles ont fait l'objet d'un financement par cession de créances de loyers futurs à un organisme financier, et un immeuble a fait d'un financement par cession de redevances d'usufruits futurs à un organisme financier. Ils ne peuvent dès lors être 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 Majoor Vandammestraat à Knokke.

## 34.3. Garanties émises

(en milliers €)		31.12.12	31.12.11
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	10 741	11 986
<b>Garanties émises à la clôture de l'exercice</b>		<b>10 741</b>	<b>11 986</b>

## Notes aux états financiers consolidés

---

Dans le cadre du projet de construction du nouveau centre des Finances, rue Paradis à Liège, Fedimmo a émis deux garanties importantes. La première, d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. La seconde, d'un montant de 5,1 millions €, au profit de la ville de Liège, afin de garantir la bonne exécution de la totalité des travaux et charges d'urbanisme imposés dans le cadre du permis unique délivré pour la réalisation du nouveau bâtiment destinés au Service Public Fédéral Finances à Liège.

Dans le cadre de la cession du portefeuille d'immeubles semi-industriel à la société Julie LH, Befimmo a émis une garantie en faveur de l'IBGE, d'un montant de 1,4 million €, afin de garantir la bonne exécution des travaux d'assainissement du sol du site d'Anderlecht. Suite à l'évolution du dossier, une partie de la garantie a été libérée. À ce jour, la garantie s'élève à 0,2 million €.



## 35. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Rémunérations des Administrateurs de Befimmo SA et des Dirigeants effectifs de Befimmo SA, supportées par Befimmo SA.

EXERCICE 31.12.12 (12 mois)	Avantages court terme (salaires, bonus) <sup>(1)</sup>	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions,...)
Nom		
Arcade Consult BVBA - André Sougné	69 500	
Hugues Delpire	72 000	
Alain Devos	65 250	
Benoît Godts	86 500	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	93 250	
Marcus Van Heddeghem	57 750	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	69 500	
CEO - Benoît De Blicck ( <i>fin du mandat le 20 décembre 2012</i> )	528 182	98 255
<i>dont variable</i>	156 000	
CEO - SPRLu BDB Management ( <i>nommée le 20 décembre 2012</i> )	14 436	
Autres Dirigeants effectifs <sup>(2)</sup>	918 813	133 649
<i>dont variable</i>	208 952	
<b>Total</b>	<b>1 975 181</b>	<b>231 905</b>

EXERCICE 31.12.11 (15 mois)	Avantages court terme (salaires, bonus) <sup>(1)</sup>	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions,...)
Nom		
Arcade Consult BVBA - André Sougné	64 750	
Marc Blanpain ( <i>mandat expiré le 16 mars 2011</i> )	26 000	
Gustaaf Buelens ( <i>mandat expiré le 16 mars 2011</i> )	21 250	
Hugues Delpire ( <i>nommé le 16 mars 2011</i> )	59 000	
Alain Devos	67 000	
Benoît Godts	97 250	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	95 000	
Marcus Van Heddeghem	57 000	
Luc Vandewalle ( <i>mandat expiré le 16 mars 2011</i> )	18 000	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf ( <i>nommée le 16 mars 2011</i> )	43 250	
CEO	619 242	107 383
<i>dont variable</i>	150 000	
Autres Dirigeants effectifs <sup>(2)</sup>	1 022 540	185 781
<i>dont variable</i>	156 210	
<b>Total</b>	<b>2 190 282</b>	<b>293 163</b>

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

Les relations avec les entités d'AG Insurance sont décrites dans le chapitre sur la gouvernance d'entreprise.

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2010/2011 et 2012.

(1) Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).

(2) Ce montant peut être impacté par des fluctuations des effectifs occupés.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2012

Deloitte Reviseurs d'Entreprises  
Berkenlaan 8b  
1831 Diegem  
Belgium  
Tél. + 32 2 800 20 00  
Fax + 32 2 800 20 01  
www.deloitte.be

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

### RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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. Ces comptes consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2012, le compte de résultats consolidé, 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. Le total de l'actif mentionné dans les comptes consolidés s'élève à 2.027.248 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 7.868 (000) EUR.

### Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion 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 juge nécessaire pour permettre 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 contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. 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 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 le fonctionnement efficace 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 l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

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 la société Befimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2012, 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

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention 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 dans tous ses aspects significatifs avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 6 mars 2013  
DELOITTE Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL

Représentée par  
**Le commissaire**

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

# COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(en milliers €)

	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
I. (+) Revenus locatifs	81 282	97 578
III. (+/-) Charges relatives à la location	-416	-340
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>80 866</b>	<b>97 239</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	4 888	6 156
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 214	25 363
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 413	-24 951
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	38	377
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>86 593</b>	<b>104 184</b>
IX. (-) Frais techniques	-5 963	-7 409
X. (-) Frais commerciaux	-583	-949
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 511	-2 731
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 490	-1 942
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 217	-239
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-11 766</b>	<b>-13 270</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>74 827</b>	<b>90 914</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-10 859	-12 788
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	134	-308
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>64 102</b>	<b>77 818</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	206	12 494
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32 329	-29 998
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>31 979</b>	<b>60 315</b>
XX. (+) Revenus financiers	19 023	24 000
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-24 242	-28 232
XXII. (-) Autres charges financières	-3 330	-3 833
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 676	28 123
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-14 225</b>	<b>20 057</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>17 754</b>	<b>80 372</b>
XXIV. (-) Impôts des sociétés	-720	-845
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>-720</b>	<b>-845</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17 034</b>	<b>79 527</b>
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>0,93</b>	<b>4,73</b>
Autres éléments du résultat global	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>17 034</b>	<b>79 527</b>

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

# BILAN STATUTAIRE

(en milliers €)

	31.12.12	31.12.11
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>1 989 073</b>	<b>1 916 190</b>
C. Immeubles de placement	1 150 049	1 169 214
D. Autres immobilisations corporelles	381	533
E. Actifs financiers non courants	838 643	746 443
<b>II. Actifs courants</b>	<b>34 358</b>	<b>27 726</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	7 896	-
B. Actifs financiers courants	4 820	4 703
D. Créances commerciales	12 472	12 306
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4 285	4 280
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 641	3 873
G. Comptes de régularisation	3 244	2 563
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 023 430</b>	<b>1 943 916</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	<b>1 030 843</b>	<b>1 034 676</b>
A. Capital	267 720	254 111
B. Primes d'émission	548 168	516 194
C. Réserves	214 955	253 528
D. Résultat net de l'exercice	-	10 842
<b>PASSIFS</b>	<b>992 587</b>	<b>909 240</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>518 258</b>	<b>815 783</b>
B. Dettes financières non courantes	505 467	805 372
a. Établissements de crédit	75 097	269 335
c. Autres	430 371	536 037
<i>Emissions obligataires</i>	271 821	271 791
<i>Billets de trésorerie</i>	-	262 280
<i>USPP</i>	156 582	-
<i>Garanties reçues</i>	1 968	1 966
C. Autres passifs financiers non courants	12 791	10 411
<b>II. Passifs courants</b>	<b>474 329</b>	<b>93 457</b>
A. Provisions	2 172	2 348
B. Dettes financières courantes	414 364	29 999
a. Établissements de crédit	117 734	19 046
c. Autres	296 630	10 953
<i>Billets de trésorerie</i>	276 200	-
<i>Autres</i>	20 430	10 953
C. Autres passifs financiers courants	257	1 239
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	27 757	41 642
a. Exit tax	-	4 491
b. Autres	27 757	37 151
E. Autres passifs courants	10 149	4 253
F. Comptes de régularisation	19 630	13 976
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2 023 430</b>	<b>1 943 916</b>

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

# NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES

(en milliers €)

Le lecteur est invité à se référer à la page 50 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

Les capitaux propres avant affectation du résultat se présentent comme suit :

Capitaux propres totaux (en milliers €)	31.12.12	31.12.11
<b>A. Capital</b>	<b>267 720</b>	<b>254 111</b>
(+) Capital souscrit	277 795	264 062
(-) Frais d'augmentation de capital	-10 075	-9 950
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>548 168</b>	<b>516 194</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>214 955</b>	<b>253 528</b>
(+) (a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	145 105	158 645
(-) (c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-29 230	-28 500
(+/-) (e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-7 492	-26 722
(+/-) (m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	85 459	128 992
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>10 842</b>

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 €)	31.12.12
<b>ACTIF NET</b>	<b>1 030 843</b>
(+) Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	277 795
(+) Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	489 411
(+) Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	111 796
(-) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-28 949
(+/-) 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	-5 390
(+) Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
(+) Réserve légale	1 295
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES</b>	<b>849 592</b>
<b>SOLDE</b>	<b>181 251</b>



Central Gate, Bruxelles centre



# CREATING VALUE IN REAL ESTATE





KEEPING OUR  
COMMITMENTS  
IN MIND



Identification	186
Capital social	187
Identité du fondateur de Befimmo SA	189
Statuts de Befimmo SA	189
Société Anonyme	189
Identité et qualifications des experts immobiliers	189
La Sicaf Immobilière (Belgique)	189
La Sicafi institutionnelle	190
Déclarations	190

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Science-Montoyer,  
Bruxelles quartier Léopold

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## Identification

### DÉNOMINATION

Befimmo SA, Sicaf publique de droit belge.

### SIÈGE SOCIAL

Chaussée de Wavre 1945  
à 1160 Auderghem.  
Tél.: +32 (0)2 679 38 60

Le siège social peut être transféré par simple décision du Conseil d'administration en tout endroit en Belgique.

### FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

### CONSTITUTION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden B&D » par acte passé devant Maître Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte Raucq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte passé devant Maître Damien Hissette. Veuillez

consulter le chapitre Événements marquants de l'exercice pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 20 décembre 2012. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : [www.befimmo.be/fr/statuts](http://www.befimmo.be/fr/statuts).

### 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.

### OBJET SOCIAL (ARTICLE 4 DES STATUTS)

Befimmo SA a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie « biens immobiliers », visée à l'article 7, alinéa 1, 5° de la loi du 3 août 2012.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Sicafi ;
- les droits d'option sur des biens immobiliers ;

- les actions de Sicafi publiques ou de Sicafi institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 149 de la loi du 3 août 2012 ;
- 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 149 de la loi du 3 août 2012, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux Sicafi publiques ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la Sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les Arrêtés royaux d'exécution applicables aux organismes de placement collectif qui ont opté pour le placement en biens immobiliers.

Befimmo SA peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers, dans les conditions prévues à l'article 5.2 des statuts, et détenir des liquidités non affectées. Ces placements et la détention de liquidités devront faire

l'objet d'une décision spéciale du Conseil d'administration, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire. La détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite. Lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Befimmo SA peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 4 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui la régissent.

## EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

## LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet de Befimmo : [www.befimmo.be/fr/statuts](http://www.befimmo.be/fr/statuts).
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le désir de les recevoir. Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : [www.befimmo.be/fr/publications/all](http://www.befimmo.be/fr/publications/all)
- Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur belge.
- Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans 2 quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : [www.befimmo.be/fr/oga-ega/all](http://www.befimmo.be/fr/oga-ega/all).
- Les avis financiers concernant Befimmo SA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : [www.befimmo.be/fr/publications/all](http://www.befimmo.be/fr/publications/all).

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège social de Befimmo SA.

## Capital social

### CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à 277.794.918,53 €.

Il est représenté par 19.120.709 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

### CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de 253.194.780,59 €.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à partir du 5 juillet 2011. Elle est renouvelable.

Cette(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 2012, le solde du capital autorisé s'élève à 228.594.642,64 €.

## MODIFICATION DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2011

Le tableau ci-dessus reprend l'évolution du capital au cours de l'exercice 2012.

L'historique des modifications du capital au cours de l'exercice précédent peut être consulté dans le Rapport Financier Annuel 2010/2011. L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 50 des statuts.

	<b>Montant (en €)</b>	<b>Nombre d'actions</b>
Au 31.12.2011	264 061 592,80	18 175 440
Au 03.10.2012	272 690 074,09	18 769 341
Au 19.12.2012	277 794 918,53	19 120 709

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2012

### Actionnariat (au 31.12.2012)

<b>Déclarants</b>	<b>Nombre d'actions déclarées à la date de la déclaration</b>	<b>(en %)</b>
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	16,5 <sup>(1)</sup>
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	619 798	3,2 <sup>(2)</sup>
Filiales de Befimmo		
Meifree SA	445 148	2,3
Vitalfree SA	222 574	1,2
Flottant	14 677 109	76,8
<b>Nombre d'actions</b>	<b>19 120 709</b>	<b>100,0</b>

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de transparence de 3%.

Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

## Identité et qualifications des experts immobiliers

Befimmo SA fait appel à trois experts immobiliers à savoir: Jones Lang LaSalle (représenté par M. R. P. Scrivener), DTZ-Winssinger & Associés (représenté par M. C. Ackermans) et Price Waterhouse Coopers (représenté par Mme. Anne Smolders et M. Jean-Paul Ducarme). Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

## La Sicaf Immobilière (Belgique)

Le régime Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Ce concept de Société d'Investissement à Capital fixe publique est semblable aux *Real Estate Investment Trusts* (USA) ou aux *Beleggingsinstellingen* (Pays-Bas).

- (1) Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 15 octobre 2008 et l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'ils détenaient.
- (2) Société Fédérale de Participations et d'Investissement
- (3) Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 8 octobre 2012 et les informations reçues le 25 février 2013.

### Actionnaires

Actionnaires, porteurs des actions admises sur NYSE Euronext Brussels

AG Insurance & sociétés liées SFPI <sup>(1)</sup>	16,5% <sup>(1)</sup> 3,2% <sup>(3)</sup>
Meifree SA	2,3%
Vitalfree SA	1,2%
Free float	76,8%

### Fedimmo SA

Filiale à 100%

### Meifree SA

Filiale à 100%

### Vitalfree SA

Filiale à 100%

### Axento SA

Filiale à 100%

### Befimmo Property Services SA

Filiale à 100%

### Befimmo SA

Cotée sur NYSE Euronext Brussels. Gérée par une équipe interne sous la direction de son Conseil d'administration, dont la majorité de ses membres sont indépendants.

## Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe Boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles.

## Statuts de Befimmo SA

Les Statuts coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site: [www.befimmo.be/fr/statuts](http://www.befimmo.be/fr/statuts).

## Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme. Befimmo SA détient 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meifree, 100% des actions de la SA Vitalfree et 100% des actions de la SA Axento.

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cash-flows tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- cotation boursière ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- une diversification de principe du risque : 20% maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier ;
- une exonération de l'Impôt des Sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80%
- un précompte mobilier libératoire de 25%<sup>(1)</sup> retenu lors du paiement du dividende.

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

Les sociétés qui fusionnent avec une Sicafi 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 Sicafi institutionnelle

Après la clôture de l'exercice 2012, le 25 janvier 2013, Fedimmo SA (filiale à 100% de Befimmo SA) a obtenu le statut de Sicafi institutionnelle.

La Sicafi institutionnelle a été instaurée par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

Les principales caractéristiques de la Sicafi institutionnelle sont les suivantes :

- société non cotée et contrôlée par une Sicafi publique ;
- actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ou publics ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la Sicafi Publique) ;
- obligation de distribution de dividende ;
- contrôle conjoint ou exclusif par une Sicafi publique ;
- objet exclusif de placement dans des biens immobiliers ;
- pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la Sicafi publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la Sicafi publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- contrôle soumis à la FSMA.

## Déclarations

### PERSONNES RESPONSABLES

La SPRLu BDB Management<sup>(2)</sup>, Administrateur délégué, représentée par son Représentant permanent Monsieur Benoît De Blicq, et Monsieur Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

### INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

Les experts immobiliers DTZ-Winssinger & Associés, Jones Lang LaSalle et PWC ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et leurs rapports d'expert immobilier soient intégrés dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 6 mars 2013.

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

- (1) Suite à la publication de la loi-programme du 27 décembre 2012 (publiée au Moniteur belge le 31 décembre 2012) le calcul est basé sur le taux de retenue du précompte mobilier pour une Sicaf immobilière s'élevant à 25% pour les dividendes attribués ou mis en paiement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, au lieu de 21%.
- (2) Dont le siège social est sis à B-1140 Bruxelles, rue Colonel Bourg 127/129, boîte n°15.



KEEPING OUR COMMITMENTS IN MIND





Portefeuille consolidé de Befimmo	194
Glossaire	198
Communication avec les parties prenantes externes	202
Méthodologie	207
Programme responsabilité sociétale	209
Index du contenu GRI	216
Tableau récapitulatif des indicateurs de performance de l'EPRA	226
Rapport d'assurance limitée Deloitte	227

# ANNEXES

# PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO

## Bureaux (au 31.12.2012)

	Année de construction/ rénovation	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Durée initiale des baux <sup>(1)</sup> (en années)	Loyers appelés pendant l'exercice (en milliers €)	Quote-part du portefeuille <sup>(2)</sup> (en %)	Loyer en cours <sup>(3)</sup> (en milliers €)	Taux d'occupation (en %)
<b>Bruxelles centre</b>							
Brederode 1 Rue de Brederode 13 et rue Thérésienne à 1000 Bruxelles	1996	13 388	15	2 997	2,0	2 680	100,0
Brederode 2 Rue de Brederode 9 et rue de Namur 48 à 1000 Bruxelles	2001	8 512	14	160	1,4	1 848	98,5
Brederode Corner Rues de Brederode et de Namur à 1000 Bruxelles	2008	8 036	9	2 023	1,5	2 042	100,0
Central Gate Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	32 373	3/6/9	2 812	3,2	4 377	90,4
Empereur Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 953	9	1 042	0,8	1 061	100,0
Montesquieu Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	19 004	20,5	4 520	3,3	4 545	100,0
Gouvernement Provisoire Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 836	21	604	0,5	617	100,0
Lambermont Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	21	350	0,3	358	100,0
Pacheco Boulevard Pacheco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 481	15	713	0,5	728	100,0
Poelaert Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	14 146	18	3 399	2,5	3 470	100,0
		<b>111 517</b>		<b>18 620</b>	<b>15,9</b>	<b>21 727</b>	<b>97,8</b>
<b>Bruxelles quartier Léopold</b>							
Arts Avenue des Arts 28/30 et Rue du Commerce 96/112 à 1000 Bruxelles	1920 et 2005	16 793	21	4 025	3,0	4 112	100,0
Froissart Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	2010	3 185	3/6/9	251	0,2	275	36,5
Guimard Rues Guimard 9 et du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	1997	5 435	3/6/9	887	0,7	948	81,0
Joseph II Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 831	27	4 163	3,0	4 163	100,0
Pavilion Rue de la Loi 70-72-74 à 1000 Bruxelles	2005	19 641	19	4 100	3,1	4 218	100,0
Schuman 3 Rond-point Schuman 2-4a et rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 487	9	1 440	1,1	1 449	100,0
Schuman 11 Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 285	3/6/9	1 417	1,0	1 425	87,3
Science - Montoyer Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 379	21	313	0,9	1 193	100,0
View Building Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 156	3/6/9	2 102	1,6	2 142	100,0
Wiertz Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 865	15	3 313	2,4	3 333	100,0
		<b>96 057</b>		<b>22 011</b>	<b>17,0</b>	<b>23 259</b>	<b>96,2</b>

	Année de construction/ rénovation	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Durée initiale des baux <sup>(1)</sup> (en années)	Loyers appelés pendant l'exercice (en milliers €)	Quote-part du portefeuille <sup>(2)</sup> (en %)	Loyer en cours <sup>(3)</sup> (en milliers €)	Taux d'occupation (en %)
<b>Bruxelles espace Nord</b>							
Noord Building Boulevard du Roi Albert II 156/1 à 1000 Bruxelles	1989	42 726	27	8 108	5,9	8 098	100,0
World Trade Center - Tour II Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1973	68 980	9	11 803	9,8	13 365	97,2
Word Trade Center - Tour III Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	2012	75 800	21	11 501	8,6	11 748	100,0
		<b>187 506</b>		<b>31 411</b>	<b>24,3</b>	<b>33 211</b>	<b>98,9</b>
<b>Bruxelles décentralisé</b>							
Goemaere Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1998	7 029	3/6/9	1 044	0,8	1 085	100,0
Jean Dubrucq Avenue Jean Dubrucq 175b 1 à 1080 Bruxelles	1992	8 024	9	310	0,2	310	59,2
La Plaine Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 933	9	2 847	2,1	2 847	100,0
Triomphe I Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	1998	11 498	9	2 658	2,0	2 684	100,0
Triomphe II Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	1998	9 032	6/9	1 115	0,8	1 127	86,4
Triomphe III Avenue Arnaud Fraiteur 25-27 à 1050 Bruxelles	1993	7 178	3/6/9	20	0,0	21	2,3
		<b>58 694</b>		<b>7 995</b>	<b>5,9</b>	<b>8 074</b>	<b>86,2</b>
<b>Bruxelles périphérie</b>							
Eagle Building Kouterveldstraat 20 à 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	903	0,7	909	88,3
Fountain Plaza Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	18 415	3/6/9	1 586	1,1	1 532	63,7
Ikaros Business Park (phases I à V) Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990 à 2008	46 053	3/6/9	4 361	3,5	4 718	79,6
Media Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	2 459	1,9	2 560	99,2
Ocean House Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 726	6/9	-	0,3	431	85,8
Planet II Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	649	0,5	692	78,0
Waterloo Office Park Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	277	0,2	312	97,7
		<b>108 228</b>		<b>10 235</b>	<b>8,2</b>	<b>11 155</b>	<b>81,7</b>

(1) La durée initiale des baux correspond à la durée mentionnée dans le contrat de bail.

(2) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.

(3) Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2012, tel que revu par les experts immobiliers.

## Portefeuille consolidé de Befimmo

	Année de construction/ rénovation	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Durée initiale des baux <sup>(1)</sup> (en années)	Loyers appelés pendant l'exercice (en milliers €)	Quote-part du portefeuille <sup>(2)</sup> (en %)	Loyer en cours <sup>(3)</sup> (en milliers €)	Taux d'occupation (en %)
<b>Wallonie</b>							
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055	18	553	0,4	565	100,0
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480	9	226	0,2	230	100,0
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175	21	251	0,2	256	100,0
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276	6	89	0,1	91	100,0
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	15	282	0,2	288	100,0
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	18	843	0,6	861	100,0
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358	6	216	0,2	221	100,0
Liège - Rue Paradis 1	1987	38 945	6	4 355	3,3	4 461	100,0
Liège - Rue Rennequin-Sualem 28	1968	2 991	6	233	0,2	238	100,0
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	21	325	0,2	332	100,0
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	18	508	0,4	519	100,0
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7 268	8	1 296	1,0	1 323	100,0
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939	9	225	0,2	230	100,0
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	90	0,1	92	100,0
Namur - Rue Pépin 5	1965	1 130	9	162	0,1	165	100,0
Namur - Rue Pépin 31	1900	1 018	9	97	0,1	99	100,0
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	82	0,1	84	100,0
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	2 956	18	356	0,3	364	100,0
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	15	226	0,2	231	100,0
		<b>87 750</b>		<b>10 415</b>	<b>7,8</b>	<b>10 650</b>	<b>100,0</b>
<b>Flandre</b>							
Antwerpen - Meir 48	1985 <sup>(4)</sup>	20 612	18/27	3 292	2,4	3 335	100,0
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318	18	189	0,1	193	100,0
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690	21	196	0,1	201	100,0
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167	15	376	0,3	384	100,0
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	21	866	0,6	885	100,0
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	21	392	0,3	400	100,0
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	21	281	0,2	287	100,0
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	15	387	0,3	395	100,0
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170	18	276	0,2	282	100,0
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	18	1 045	0,8	1 067	100,0
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 973	9	236	0,2	241	100,0
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	18	431	0,3	440	100,0
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4 623	18	609	0,5	622	100,0
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 910	9	316	0,2	323	100,0
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696	21	417	0,3	426	100,0
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	11 505	18	1 522	1,1	1 555	100,0
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 813	9	215	0,2	220	100,0
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	19 033	12/15	1 971	1,4	1 856	93,9

	Année de construction/ rénovation	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Durée initiale des baux <sup>(1)</sup> (en années)	Loyers appelés pendant l'exercice (en milliers €)	Quote-part du portefeuille <sup>(2)</sup> (en %)	Loyer en cours <sup>(3)</sup> (en milliers €)	Taux d'occupation (en %)
<b>Flandre</b>							
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	21	263	0,2	268	100,0
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	9	407	0,3	415	100,0
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	15	370	0,3	378	100,0
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 683	9	334	0,2	341	100,0
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	21	480	0,4	491	100,0
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 795	21	762	0,6	778	100,0
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987	18	872	0,7	891	100,0
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	15	427	0,3	436	100,0
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	15	1 261	0,9	1 286	100,0
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	15	486	0,4	497	100,0
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	15	820	0,6	838	100,0
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 482	21	1 115	0,8	1 139	100,0
Torhout - Burg 28	1973	1 720	18	194	0,1	198	100,0
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	9	152	0,1	156	100,0
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992	21	857	0,6	875	100,0
		<b>180 563</b>		<b>21 815</b>	<b>16,2</b>	<b>22 098</b>	<b>99,5</b>
<b>Luxembourg ville</b>							
Axento - Luxembourg Avenue JF Kennedy 44	2009	13 447	5/6/9	4 483	3,8	5 200	97,4
<i>Immeubles disponibles à la location</i>		<i>843 762</i>		<i>122 506</i>	<i>99,0</i>	<i>135 374</i>	<i>95,9</i>
Nouveau centre des Finances (Tour Paradis) - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	projet de construction	-	-	-	-	-	-
WTC IV Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	terrain	-	-	-	-	-	-
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location</i>		-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL - immeubles de placement</b>		<b>843 762</b>		<b>122 506</b>	<b>99,0</b>	<b>135 374</b>	<b>95,9</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>							
Mons 1 Rue Joncquois 118	1974	7 851	18	1 292	1,0	1 319	100,0
<b>TOTAL</b>		<b>851 613</b>		<b>123 798</b>	<b>100,0</b>	<b>136 692</b>	<b>95,9</b>

(1) La durée initiale des baux correspond à la durée mentionnée dans le contrat de bail.

(2) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.

(3) Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2012, tel que revu par les experts immobiliers.

(4) Il s'agit de l'année de construction d'un nouvel immeuble et de la remise en état de l'ancienne partie de l'immeuble.

# GLOSSAIRE

## Arrêté royal du 14 novembre 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

## Arrêté royal du 7 décembre 2010

Arrêté royal relatif aux Sicafi.

## Break

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

## BREEAM

(*BRE Environmental Assessment Method*)

BREEAM est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment ([www.breeam.org](http://www.breeam.org)).

## BREEAM Design

Travaux de réhabilitation et de rénovation

L'extraction et l'utilisation des ressources pour créer des matériaux et produits lors de rénovations (et constructions) sont l'un des plus grands impacts environnementaux directs du secteur immobilier. L'empreinte écologique telles que la perte de biodiversité, les émissions à effet de serre et les déchets peut être efficacement réduite grâce au recyclage et à la dématérialisation.

La certification BREEAM, que Befimmo implémente systématiquement pour ses rénovations majeures, impose entre autres de tenir à jour des données concernant l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés.

Mais c'est aussi au stade *Design* que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Tenir compte, dès la phase initiale, et ceci en concertation avec les architectes et les bureaux d'études, d'une approche éco-design assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

## BREEAM In-Use

La certification BREEAM *In-Use* concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001.

C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci tant pour l'immeuble même (*Asset*) que pour la gestion de l'immeuble (*Management*).

Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de *benchmarking* corrects.

## CAP

Un CAP est un instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou *strike*). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

## Capitalisation boursière

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

## CBD

(*Central Business District*)

Les quartiers d'affaires au centre de Bruxelles, comprenant les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Midi et Nord.

## CCS

(*Cross Currency Swap*)

Un CCS est un contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

## CDP

(*Carbon Disclosure Project*)

Le CDP est une organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions à effet de serre. L'organisation agit au nom de nombreux investisseurs représentant plus de US\$ 87 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](http://www.guberna.be/fr)).

## COLLAR

Un COLLAR est une combinaison d'instruments financiers dérivés constituée par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

**DCF***(Discounted Cash-Flow)*

Méthode d'actualisation de cash-flows

**Droit d'emphytéose**

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

**Durée moyenne pondérée (des baux)**

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

**EIRIS**

EIRIS est un leader mondial de l'analyse environnementale, sociale et de gouvernance des entreprises.

**EPRA**

Forte de plus de 200 membres actifs, l'EPRA (*European Public Real Estate Association* - [www.epra.com](http://www.epra.com)) est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers.

**EPRA earnings**

Cash-flow de la Société.  
*Recurring earnings from core operational activities.*

**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.

**Fedesco**

Fedesco est une société de services énergétiques (ESCO) publique créée en mars 2005, à l'initiative du gouvernement fédéral. Elle facilite et finance des projets d'efficacité énergétique dans les bâtiments publics fédéraux ([www.fedesco.be](http://www.fedesco.be)).

**FLOOR**

Un FLOOR est un instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de FLOOR permet la protection à la baisse contre les fluctuations de taux d'intérêt, à un niveau minimum prédéfini (prix d'exercice ou *strike*). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la hausse. L'achat de FLOOR s'accompagne du paiement d'une prime.

**Flottant***(Free float)*

Le pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles Befimmo n'a pas reçues une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par Befimmo ou ses filiales.

**FSMA**

*(Financial Services and Markets Authority/Autorité des services et marchés financiers)*

L'autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

**Greenhouse Gas Protocol**

En matière de gestion des gaz à effet de serre, telles que les émissions de carbone, Befimmo entend se conformer progressivement au standard international « *Greenhouse Gas Protocol*<sup>(1)</sup> ». Ce standard, développé par le WRI (*World Resources Institute*)<sup>(2)</sup> et le WBCSD (*World Business Council for Sustainable Development*)<sup>(3)</sup>, est un outil de mesure reconnu et utilisé mondialement pour faciliter la mise en carte, la quantification et la gestion des gaz à effet de serre.

**GRESB***(Global Real Estate Sustainability Benchmark)*

GRESB est une initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le *benchmark* obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable ([www.gresb.com](http://www.gresb.com)).

**GRI***(Global Reporting Initiative)*

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de responsabilité sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde.

**Hinterland économique**

Périphérie de Bruxelles

**IAS***(International Accounting Standards)*

Normes comptables internationales élaborées par l'*International Accounting Standards Board*.

(1) [www.ghgprotocol.org](http://www.ghgprotocol.org).(2) [www.wri.org](http://www.wri.org).(3) [www.wbcsd.org](http://www.wbcsd.org).

**IBGE**

Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (<http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Home.aspx>): autorité de la Région de Bruxelles-Capitale en charge de la protection de l'environnement.

**IFRS**

(*International Financial Reporting Standards*)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'*International Accounting Standards Board*.

**IRR**

(*Internal Rate of Return*)

L'IRR est le return en base annuelle, soit un taux de rentabilité interne.

**IRS**

(*Interest Rate Swap*)

Un IRS, ou contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

**IRS**

« payeur »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

**IRS**

« receveur »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

**ISO 14001**

La norme internationale de gestion environnementale ISO 14001 définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continu dans la mise en œuvre

d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

**Juste valeur**

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

**KPI**

(*Key Performance Indicator/indicateurs-clés de performance*)

En administration des affaires, les indicateurs-clés de performance sont des chiffres utilisés pour mesurer les progrès réalisés par une entreprise dans la mise en œuvre de ses principaux objectifs.

**Loi du 6 avril 2010**

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

**Loi du 20 décembre 2010**

Loi concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

**Loi du 3 août 2012**

Loi relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

**LTV**

(*Loan-to-Value*)

$LTV = [(dettes\ financières - trésorerie) / \text{juste valeur du portefeuille}]$ .

**NAV**

(*Net Asset Value*)

Valeur intrinsèque.

**Niveau E**

Niveau de consommation d'énergie primaire d'un immeuble.

**Niveau K**

Niveau global d'isolation thermique primaire d'un immeuble.

**Parties prenantes**

Les parties prenantes sont des personnes physiques ou morales ayant un intérêt dans la réussite ou l'échec d'un projet ou d'une entité.

**PEB**

(*Performance Énergétique du Bâtiment*)

Cet indice, issue de la Directive européenne 2002/91/CE, exprime la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, ...).

**Pourcentage de distribution**

(*Pay-out ratio*)

Le statut de Sicafi impose à la Société de distribuer au moins 80% de ses résultats diminués de la diminution nette de son endettement au cours de l'exercice. Le pourcentage de distribution est le dividende brut divisé par le résultat net courant.

**Précompte mobilier**

Suite à l'adoption de la loi-programme du 27 décembre 2012 publiée au Moniteur belge le 31 décembre 2012 (article 84) le taux de retenue du précompte mobilier pour une Sicafi s'élève à 25% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.



**Property Management**

Le *property management* consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires. Au cours du second trimestre de l'exercice 2013 Befimmo intégrera les activités de *property management* et deviendra ainsi le seul contact journalier direct de ses locataires.

**Pure Player**

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

**Rating**

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de *rating* Standard & Poor's.

**Ratio de couverture**

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

**Ratio d'endettement**

[Passifs - provisions - autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés) - 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 7 décembre 2010.

**Record date**

La date d'arrêté (*record date*) est la date à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

**REIT**

(*Real Estate Investment Trust*)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.

**Rendement brut**

Le rendement brut est égal au dividende brut divisé par le cours de bourse à la date de clôture de l'exercice.

**Résultat net**

Résultat net courant + variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) + variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39).

**Résultat net courant**

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille + résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)) - impôts + résultat sur vente d'immeubles.

**RICS**

*Royal Institution of Chartered Surveyors* ([www.rics.org](http://www.rics.org)).

**RPM**

Registre des Personnes Morales.

**SGE**

(*Système de Gestion Environnementale*)

Un SGE est un cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en œuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analysé et évalué.

**Sicafi**

Société d'investissement à Capital Fixe Immobilier.

Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Le concept est semblable aux *Real Estate Investment Trust* (USA).

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une

grande transparence et permette de distribuer un maximum de cash-flows tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique.

**Taux de réversion**

Taux de réversion = 1 - ((loyer en cours + la valeur locative estimée des surfaces inoccupées)/la valeur locative estimée des surfaces totales).

**Taux d'occupation**

Le taux d'occupation est calculé sur l'ensemble des immeubles disponibles à la location, c'est-à-dire sur les immeubles de placement hors les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location et hors immeubles détenus en vue de la vente.

**UPSI**

Union Professionnelle du Secteur Immobilier ([www.upsi.be/fr/home/](http://www.upsi.be/fr/home/)).

**Valeur d'investissement**

La valeur d'investissement est définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

**Valeur locative estimée (VLE)**

La valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

**Vélocité**

La vélocité est un indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et est calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

# COMMUNICATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES

Niveau	Partie prenante externe	Activités
Pouvoirs publics	<b>Union européenne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la nouvelle législation</li> </ul>
	<b>Bruxelles : BIM/IBGE</b> <i>Brussels Instituut voor Milieubeheer/ Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement<sup>(1)</sup></i>	<p>Befimmo veille à entretenir et maintenir de bonnes relations et synergies avec l'<b>IBGE</b>. En septembre 2012, Befimmo a donné une présentation aux fonctionnaires de la Direction de l'énergie de l'IBGE au cours de laquelle elle a exprimé le point de vue et les modes de fonctionnement du secteur immobilier, ainsi que ses difficultés face à certaines actions développées par l'IBGE en matière de bâtiments durables. Ce <i>brainstorming</i> très constructif et profitable à chacune des parties sera certainement renouvelé.</p>
	<b>Wallonie : DGARNE</b> Direction générale Opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement <sup>(2)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la législation régionale;</li> <li>• interaction lors de la phase design de grandes rénovations;</li> <li>• participation à des concours de bâtiments exemplaires.</li> </ul>
Associations sans but lucratif	<b>BRE</b> <i>Building Research Establishment</i>	<p><b>BRE</b> a développé le « BREEAM » (<i>BRE Environmental Assessment Method</i>), un standard et une méthode d'évaluation environnementale et système de notation pour les bâtiments qui sont mondialement reconnus, lancé en 1990. Plus de 200.000 bâtiments sont certifiés BREEAM. Cette association délivre les certifications BREEAM.</p>
	<b>Business &amp; Society asbl</b> Réseau de référence pour les entreprises qui s'efforcent, en collaboration avec différents stakeholders, de construire une société durable.	<p><b>B&amp;S</b> a effectué un « <i>assessment</i> » complet de la Société lors de son entrée dans le réseau et les résultats obtenus ont été décrits dans le Rapport Financier Annuel 2011. Befimmo améliore progressivement les faiblesses mises en avant par B&amp;S. Il s'agissait principalement de la mobilité, la diversité et le renforcement des relations avec les parties prenantes.</p> <p>Befimmo, en tant que membre actif, participe régulièrement à des réunions d'information et à des groupes de travail organisés par B&amp;S.</p>

Niveau	Partie prenante externe	Activités
<b>Associations sectorielles</b>	<b>UPSI</b> Union professionnelle du Secteur Immobilier <sup>(4)</sup>	Befimmo reste très investie dans la relation qu'elle entretient avec l' <b>UPSI</b> . L'UPSI et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2012 via les groupes de travail pour intégrer les prescrits fédéraux et régionaux en matière immobilière.  Le CEO fait partie du conseil d'administration et le CTO est président de la commission technique de l'UPSI.
	<b>RICS</b> <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> <sup>(5)</sup>	Le <b>RICS</b> 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 pour affiner leur stratégie en développement durable.  Le CEO est fellow member du RICS. Le CTO fait partie du conseil d'administration Belux du RICS.
	<b>EPRA</b> <i>European Public Real Estate Association</i> <sup>(6)</sup>	Forte de plus de 200 membres actifs, l' <b>EPRA</b> 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.  Le CEO a fait partie du conseil d'administration de l'EPRA jusqu'à la fin de son mandat, soit jusqu'en septembre 2012.

(1) [www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Home.aspx](http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Home.aspx)  
(2) <http://environnement.wallonie.be/administration/oradgarne.htm>  
(3) [www.lne.be](http://www.lne.be)  
(4) [www.ups-bvs.be/fr/home](http://www.ups-bvs.be/fr/home)  
(5) [www.rics.org](http://www.rics.org)  
(6) [www.epra.com](http://www.epra.com)

## Communication avec les parties prenantes externes

Niveau	Partie prenante externe	Activités
Locataires	Locataires privés	<p>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 biennuelles entre le locataire, le gérant 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. Un bail vert, un « <i>building user guide</i> » ainsi qu'un code de bonne conduite seront systématiquement proposés au premier rendez-vous avec un nouveau locataire. C'est à lui qu'appartiendra le choix d'y adhérer ou non. Ces principes seront formalisés lors de l'intégration du <i>property management</i>, au cours du premier semestre 2013.</p> <p>Cette intégration, qui fait de Befimmo l'interlocuteur quotidien du locataire, lui offre une plus grande marge de manœuvre pour sensibiliser ses clients à ces questions environnementales.</p>
	Locataires publics Régie des Bâtiments	<p>Une réunion stratégique aurait dû avoir lieu au cours de l'exercice 2012 avec la Régie des Bâtiments, réunion au cours de laquelle Befimmo devait présenter son approche en matière de développement durable. La réunion devrait se dérouler dans le courant de l'exercice prochain. Une analyse des opportunités sera alors réalisée.</p>

Niveau	Partie prenante externe	Activités
<b>Analystes Investisseurs Actionnaires</b>		<p>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 <a href="http://www.befimmo.be/fr/questionnaires">www.befimmo.be/fr/questionnaires</a>.</p> <p>Par ailleurs, Befimmo présente régulièrement son approche lors des <i>roadshows</i> et lors des conférences organisées sur cette thématique. Le CTO a d'ailleurs participé en février 2012 à une présentation à la KUL relative à la responsabilité sociétale des entreprises.</p> <p><b>Feedback général des analystes /investisseurs</b> Globalement, les points forts de l'entreprise sont évalués comme étant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stratégie et analyse ;</li> <li>• <i>reporting</i>, divulgation et communication externe ;</li> <li>• aspects environnementaux ;</li> <li>• <i>monitoring</i> ;</li> <li>• certification.</li> </ul> <p>Les points à développer sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aspects socio-économiques ;</li> <li>• relation avec le client-locataire.</li> </ul> <p><b>Questionnaire d'évaluation</b> Dans un souci d'entrer en contact plus directement avec les parties prenantes externes, celles-ci se voient offrir la possibilité d'évaluer l'approche développement durable de Befimmo et de formuler des commentaires et suggestions en remplissant un « Questionnaire Parties Prenantes Externes », qui est disponible sur le site internet de Befimmo : <a href="http://www.befimmo.be/fr/questionnaire-parties-prenantes">www.befimmo.be/fr/questionnaire-parties-prenantes</a>.</p>
	<b>Carbon Disclosure Project<sup>(1)</sup></b>	<p>Lors de l'exercice écoulé, Befimmo a répondu au questionnaire de CDP.</p> <p>Befimmo a participé au <i>reporting</i> des émissions carbone liées à ses activités en répondant au questionnaire du « <i>Carbon Disclosure Project</i> », un projet visant à développer une banque de données mondiale des émissions à effet de serre provenant des entreprises. Cette organisation agit au nom de nombreux investisseurs représentant plus de US\$ 87 trillions d'actifs.</p>
	<b>GRESB<sup>(2)</sup></b> <i>Global Real Estate Sustainability Benchmark</i>	<p>Les membres de GRESB sont des investisseurs institutionnels qui représentent au total plus de US\$ 3,5 trillions.</p> <p>Lors de l'exercice écoulé, Befimmo a également répondu au questionnaire de GRESB.</p> <p>Grâce aux actions entreprises en 2012, Befimmo a augmenté son score et amélioré les points faibles identifiés en 2011. Elle a d'ailleurs obtenu le statut de « <i>Green Star</i> ». Même si Befimmo se positionne à un niveau plus élevé que ses concurrents, il lui reste des points d'attention, tels que les nouveaux développements et les indicateurs de performances.</p>

(1) [www.cdproject.net](http://www.cdproject.net).(2) [www.gresb.com](http://www.gresb.com).

## Communication avec les parties prenantes externes

Niveau	Partie prenante externe	Activités
<b>Architectes Bureaux d'études</b>	Divers bureaux liés aux grandes rénovations	Concertation dès la phase design pour identifier les impacts et opportunités des grandes rénovations.
<b>Gestionnaire</b>	AG Real Estate Property Management, BNP Paribas Fortis, Locataires Uniques	Réunions régulières afin d'évaluer les opportunités d'améliorations, aussi bien au niveau stratégique qu'opérationnel.  Befimmo va intégrer au cours du premier semestre 2013 le <i>property management</i> . Une quinzaine de personnes de chez AG Real Estate Property Management rejoindront l'équipe de Befimmo.
<b>Sous-traitants Fournisseurs</b>	Gérants externes/sociétés de maintenance	Une concertation régulière tant au niveau stratégique qu'opérationnel avec le gérant externe principal permet d'identifier les priorités à traiter en matière de réduction d'impact environnemental. Le gérant se charge à son tour de sensibiliser les sociétés de maintenance, car il est leur principal interlocuteur. Le gérant 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	Par le biais du respect des conditions d'achats durables et des critères techniques minimaux que Befimmo a développé, les fournisseurs et les entrepreneurs doivent démontrer quelles mesures sont mises en œuvre pour réduire et/ou gérer les risques environnementaux.

# MÉTHODOLOGIE

## ÉNERGIE-GAZ-EAU-ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La méthodologie de *reporting* utilisée en 2012 n'a pas fondamentalement changée par rapport à 2011.

Au moment de l'installation du nouveau software de reporting en développement durable (SOFI-PE International), les données historiques des consommations de 2008 à 2011 ont été conservées et soigneusement importées dans le nouvel environnement.

Dans certains cas, des données historiques supplémentaires relatives à l'énergie (gaz - électricité) obtenues notamment via le gestionnaire de réseau (Sibelga - Bruxelles) et/ou via Fedesco pour les immeubles Fedimmo ont été ajoutées aux données de base.

En outre, quelques modifications mineures décrites ci-après et donc sans grande influence sur les résultats ont été apportées aux bases de données historiques originales. Par conséquent, dans certains cas, les nouvelles valeurs 2012 peuvent être en rupture avec les valeurs historiques.

Le nouveau système automatique de *reporting* a été testé préalablement à l'utilisation de la version de production et les valeurs historiques 2008-2011 ont été comparées avec les données du Rapport Annuel 2011. Quelques petites différences constatées au niveau des surfaces GLA (*Global Lettable Area*) ont été mises en évidence et corrigées. Ces dernières résultent principalement du remesurage de certains immeubles depuis 2008 et ont un impact très limité sur les résultats.

La différence de surface plus importante en 2011<sup>(1)</sup> provient d'une erreur de

## Surfaces *Global Lettable Area* (GLA)

(en m <sup>2</sup> )	2008	2009	2010	2011	2012
Befimmo	502 636	513 901	513 331	516 542	518 386
Fedimmo	349 010	344 371	344 766	332 662	332 662
<b>Total</b>	<b>851 646</b>	<b>858 272</b>	<b>858 097</b>	<b>849 204</b>	<b>851 048</b>

double comptage dans les portefeuilles Befimmo et Fedimmo de l'immeuble Meir. Cette situation a fait l'objet d'une rectification en 2012.

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.

Les données anormales de consommations (eau-gaz-électricité) constatées et liées éventuellement à une activité ponctuelle dans l'immeuble telle qu'une rénovation majeure sont sorties du périmètre de *reporting* pour ne pas influencer les résultats et particulièrement les consommations spécifiques.

Les données de consommations incomplètes ou partiellement obtenues sont également systématiquement écartées du périmètre.

L'hypothèse de répartition 50/50 des données de consommations électriques prise en 2011 dans le cas d'obtention de données globales (communs + privatifs) a été affiné en 2012 sur base de données plus précises obtenues pour chacune de ces deux valeurs. Sur base des résultats mesurés, une nouvelle hypothèse de répartition 40/60 a été appliquée pour le solde des immeubles non scindés à la fin 2012. Ces derniers représentent encore une dizaine d'immeubles, soit une surface de ±200.000 m<sup>2</sup> et 38,3%

du portefeuille Befimmo. Le correctif n'a délibérément pas été appliqué en ce qui concerne les données historiques 2008-2011.

Les données de consommation électrique privative émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats de fourniture propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « fourniture non verte ». Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme verts.

Les données de consommation de gaz liées au chauffage sont normalisées en fonction de l'influence de la température extérieure via la méthode des degrés jours 16,5/16,5<sup>(2)</sup>. Cette dernière permet de comparer entre elles les consommations relatives à des immeubles de différents endroits et à diverses périodes d'une même année ou d'années différentes.

Le principe consiste à additionner pour chaque jour les écarts de température existant entre l'intérieur et l'extérieur. Sur tous les jours de la période de chauffe, on obtiendra un nombre proportionnel au besoin de chaleur du bâtiment.

(1) Voir Rapport Financier Annuel 2011 en page 135.

(2) Les valeurs utilisées sont, en degrés jours, pour 2008: 2.213, pour 2009: 2.212, pour 2010: 2.703, pour 2011: 1.928, pour 2012: 2.327.

## Méthodologie

Le taux d'occupation des immeubles est intégré directement dans la méthode de calcul et conditionne les valeurs de consommations spécifiques. Un taux d'occupation à 100% implique en effet une prise en compte de 100% de la surface de l'immeuble dans le calcul tandis que le taux minimum est limité volontairement à 50% pour tenir compte de consommations de base incompressibles.

En ce qui concerne le calcul des émissions de gaz à effet de serre, Befimmo a utilisé les mêmes facteurs qu'en 2011 à savoir :

- 253 g CO<sub>2</sub>/kWh pour les émissions liées à la consommation d'électricité non verte ;
- 0 g CO<sub>2</sub>/kWh pour les émissions liées à la consommation d'électricité verte (contrat de fourniture via le gérant AG Real Estate Property Management) ;
- 205 gCO<sub>2</sub>/kWh pour les émissions liées à la consommation de gaz ;
- 2,662 kgCO<sub>2</sub>/litre pour les émissions liées à la consommation de mazout.

## DÉCHETS









Les données sont majoritairement obtenues auprès des sociétés externes (gérants et locataires), lesquelles fournissent des informations en quantité par type de déchets.

Dans la plupart des cas, les fournisseurs chargés de l'enlèvement des déchets interviennent directement auprès des locataires pour leur fournir les informations et matériels nécessaires à améliorer le tri des déchets (poubelles de tri sélectif).



# PROGRAMME RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

## POINTS FINALISÉS

Thème	Action	Périmètre			Statut	Objectifs/Commentaires
		M <sup>(1)</sup>	U <sup>(2)</sup>	R <sup>(3)</sup>		
<b>Fedimmo</b>	Aligner les activités de la Régie des Bâtiments et de Fedimmo en matière de responsabilité sociétale. Pour rappel, la Régie des Bâtiments implémente les directives comme définies dans le plan Fédéral du développement durable.			✓		Une réunion stratégique sera organisée au cours de l'exercice 2013 avec la Régie des Bâtiments, réunion au cours de laquelle Befimmo présentera son approche en matière de développement durable. Une première réunion avait été organisée au cours de l'exercice 2010.
<b>Gestion des activités Corporate</b>	Réduire l'impact environnemental au niveau Corporate. Étude de faisabilité concernant les actions à mettre en œuvre.					Cette action continuera au cours des exercices suivants.
<b>Aspects sociaux et économiques</b>	Étudier la faisabilité concernant des actions à mettre en œuvre.	✓	✓	✓		Plusieurs actions concrètes développées dans ce Rapport ont été mises en œuvre et d'autres seront mises en place au cours des prochains exercices.
<b>Conditions d'achats durables</b>	Formaliser la politique d'achat durable du bois utilisé.	✓	✓	✓		
<b>Nouvelle procédure SGE</b>	Cession d'une activité à risque, reconnaissances de sol et études de risques.	✓	✓	✓		
<b>Refonte du registre législatif</b>	Mise à jour du registre législatif ainsi que réalisation d'un outil « <i>check-list</i> » (début janvier 2012).	✓	✓	✓		
<b>Programme de formation pour AG Real Estate</b>	Développer un programme de formation pour le gérant externe principal.	✓	✓			Ce point a été finalisé. Un nouveau programme sera développé lors de l'intégration du <i>property management</i> au cours du premier semestre 2013.
<b>Électricité renouvelable</b>	Installation de panneaux photovoltaïques. L'objectif de 15% de surfaces supplémentaires a largement été atteint et même dépassé en 2012.	✓	✓			Objectif de 15% de surfaces supplémentaires maintenu pour 2013.

(1) Il s'agit des immeubles en multi-location.





(2) Il s'agit des immeubles avec un locataire unique.

(3) Il s'agit des immeubles avec le locataire Régie des Bâtiments.






## Programme responsabilité sociétale










Thème	Action	Périmètre			Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R		
<b>Évaluation externe du reporting RSE</b>	Certifier la partie RSE du Rapport Annuel 2011 selon les normes du GRI   qualité B+.	✓	✓	✓		Mission Deloitte renouvelée pour l'assurance des chiffres publiés dans le Rapport Financier Annuel 2012.
<b>Désignation d'une personne responsable</b>	Un employé a rejoint le département des ressources humaines pour y assurer la fonction de responsable RSE.					Son rôle est de sensibiliser l'équipe de Befimmo.
<b>Accueil des nouveaux collaborateurs</b>	Réalisation d'un <i>Welcome Pack</i> à remettre aux nouveaux collaborateurs.					
<b>Biodiversité</b>	Étudier la gestion biodiversité de divers sites et gérer la biodiversité du site <i>corporate</i> .	✓				La certification "Ecocert" du site Goemaere a été momentanément suspendue suite à l'utilisation pour l'entretien par le fournisseur du site de produits non autorisés par le label (désherbants).
<b>Programme d'audit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AG Real estate : une fois par an.</li> <li>Régie des Bâtiments : une fois par an.</li> <li>Gros chantiers : la fréquence de ces audits dépend de la taille du chantier.</li> </ul>	✓	✓	✓		L'audit externe d'AG Real Estate sera supprimé et remplacé par un audit interne.
<b>Business &amp; Society, GRESB</b>	Analyser le feedback et les actions à prendre.	✓	✓	✓		Amélioration des faiblesses (mobilité, diversité et renforcement des relations avec les parties prenantes).
<b>Objectifs quantitatifs</b>	Déterminer et publier des objectifs quantitatifs pour les principaux KPIs.	✓	✓	✓		
<b>Enquête employés</b>	Poursuivre la mise en œuvre des recommandations résultant de l'enquête de bien-être et efficacité au travail.					La majorité des points relevés ont été traités. Une nouvelle enquête est prévue fin 2013.
<b>Mobilité</b>	Réduire les émissions de CO <sub>2</sub> de la flotte automobile et rédiger une <i>car policy</i> .					La <i>car policy</i> a été développée et publiée sur l'intranet. L'objectif fixé a été atteint à 90% (-4,5% émissions sur l'exercice 2012). Befimmo se donne pour objectif de réduire le taux moyen d'émissions de CO <sub>2</sub> de sa flotte automobile de 3% supplémentaires en 2013.

## POINTS PARTIELLEMENT FINALISÉS

Thème	Action	Périmètre			Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R		
<b>Promouvoir le respect de l'environnement auprès des locataires</b>	Code de bonne conduite du locataire.	✓	✓			Befimmo propose d'organiser des réunions biennuelles entre le locataire, le gérant 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. Un bail vert, un « <i>building user guide</i> » ainsi qu'un code de bonne conduite seront systématiquement proposés au premier rendez-vous avec un nouveau locataire. Ces principes seront formalisés lors de l'intégration du <i>property management</i> , au cours du premier semestre 2013.
	Définition des critères de confort : instaurer des critères clairs et respectueux de l'environnement.	✓	✓			Première mise en carte et analyse des horaires de fonctionnement des installations techniques et critères de confort dans les immeubles est actuellement en cours. L'ensemble de ces données devrait être uniformisé (sauf exception motivée).
<b>Énergie renouvelable</b>	Fedimmo : étudier les possibilités d'implémentation d'énergie renouvelable.			✓		L'installation de panneaux photovoltaïques dans le portefeuille de Fedimmo (via Fedesco) est interrompue. Cette dernière prévoit en priorité d'autres actions en vue de réduire avant tout les consommations d'énergie et a notamment développer un programme de sensibilisation sur 5 immeubles Fedimmo. Actuellement, seul l'immeuble Science Montoyer dispose de panneaux photovoltaïques tandis que le WTC III est équipé d'une cogénération.
	Befimmo : étudier les possibilités d'implémentation d'énergie renouvelable.	✓	✓			Objectif 2013 : 15% de surfaces supplémentaires.

## Programme responsabilité sociétale

Thème	Action	Périmètre			Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R		
<b>Performance et programme énergétiques</b>	Réduire l'empreinte carbone. Continuer à améliorer graduellement la performance énergétique des immeubles.	✓	✓	✓		<p><b>Befimmo</b> : ventiler les consommations électriques communes et privées pour s'assurer que l'on puisse diminuer les consommations de 5% d'ici 2014 (base 2011). Mise en place d'alarmes automatiques sur le télémonitoring.</p> <p><b>Fedimmo</b> : poursuivre la campagne de sensibilisation en cours et demander à Fedesco de communiquer l'état actuel.</p> <p><b>Breeam In-Use</b> : au niveau « <i>Asset</i> », l'objectif de Befimmo dans les 4 prochaines années est d'élever l'ensemble de son portefeuille vers un niveau « <i>Good</i> », soit 12% sur base annuelle, ce qui représente 7 à 8 immeubles par an. À noter que seuls les immeubles dans lesquels des travaux susceptibles d'améliorer le score BREEAM seront à nouveau certifiés annuellement.</p> <p>Au niveau « <i>Management</i> », la situation sera reconsidérée avec l'intégration de la gérance.</p>
<b>Monitoring énergétique</b>	Amélioration de la qualité des données provenant du télémonitoring.	✓	✓	✓		Séparation des consommations communes et privées réalisée à 75% et consolidation des données.
<b>Déchets</b>	Réduire les impacts des déchets liés à l'utilisation de l'immeuble. Étude de faisabilité afin de déterminer les priorités à suivre.	✓	✓			Pour les gros chantiers, Befimmo est très attentive à la gestion des déchets produits notamment en suivant les directives de la certification BREEAM. Une étude plus approfondie sera réalisée après l'intégration du <i>property management</i> . Des contacts ont également été pris avec l'ASBL Rotor pour la récupération de matériaux de chantier.
<b>Collecte de documents et de données</b>	Inventorier les produits toxiques, le volume des déchets, la perte annuelle de gaz appauvrissant la couche d'ozone, etc.	✓	✓			La collecte de ces données sera effectuée dans le cadre de la mission d'analyse et dans le respect des conditions des permis environnementaux.
<b>Sensibilisation des locataires</b>	Sensibiliser les locataires à utiliser l'énergie verte.	✓	✓			Ré-évaluation des contrats de fourniture en cours. Compte tenu de la reprise de l'activité gérance de AGRE, une première étude a été réalisée pour évaluer les contrats de fourniture en cours (gaz et d'électricité) pour l'ensemble du portefeuille Befimmo.

Thème	Action	Périmètre			Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R		
<b>Indice boursier éthique</b>	Analyse pour l'intégration de Befimmo dans l'indice Ethibel.	✓	✓	✓		L'entrée dans l'indice se fait via l'analyse menée par VIGEO (tous les 22-24 mois). La prochaine évaluation devrait avoir lieu au cours du premier semestre 2013.
<b>Inventaire des groupes secours</b>	Inventorier la présence de rétention secondaire des groupes de secours.	✓	✓	✓		Inventaire réalisé pour Befimmo et y inclure Fedimmo.
<b>Mise en carte et conformité au permis environnemental</b>	Inventaire à réaliser.	✓	✓	✓		Pour le portefeuille de Befimmo, l'inventaire est en cours de réalisation. Pour Fedimmo une mise en carte est encore à réaliser.
<b>Sensibilisation des locataires aux conditions du permis environnemental</b>	Sensibilisation et vérification de la conformité au permis environnemental des activités du locataire via la gérance.	✓	✓	✓		Pour le portefeuille de Befimmo, la vérification est en cours de réalisation. Cette action n'a pas encore été réalisée.
<b>Règlementation PEB</b>	Inventaire réalisé fin 2011 et mise en conformité en 2012.	✓	✓	✓		En 2013, Befimmo poursuivra la certification du solde de son portefeuille en fonction de l'évolution de la législation dans les différentes régions.
<b>Reporting carbone</b>	La qualité des données est améliorée grâce aux compteurs digitaux, implémentation graduelle au standard CDP.	✓	✓			Le reporting carbone sera réalisé en interne via le nouveau software Sofi. La qualité des données de réponses au questionnaire CDP doit être amélioré.
<b>Sensibilisation des sociétés de maintenance</b>	Sensibilisation au travers des contrats maintenance dont AG Real Estate a le contrôle et la responsabilité. Une liste des sociétés de maintenance principales sera établie. Il sera demandé quelles mesures internes sont prises pour gérer les risques environnementaux.	✓	✓			Une sensibilisation pour TEM a déjà été réalisée. Cette sensibilisation sera étendue auprès des autres sociétés de maintenance.
<b>Sensibilisation fournisseurs et aspects santé/sécurité</b>	Établir une liste des principaux fournisseurs/services. Il sera demandé quelles mesures internes sont prises pour gérer les risques environnementaux	✓	✓			Une fiche d'évaluation des fournisseurs est en cours d'étude via le système de facturation. Pour les aspects santé/sécurité, au niveau des chantiers, un rapport des coordinateurs devrait être développé.
<b>Intégration de la responsabilité sociétale des entreprises à tout Befimmo</b>	Cette intégration doit se faire via les définitions d'objectifs annuels liés à la RSE lors de l'évaluation de fin d'année.					L'intégration a été réalisée dans les objectifs d'évaluation. Il faudra toutefois mesurer les résultats et s'assurer du suivi.

## Programme responsabilité sociétale

### NOUVEAUX POINTS

Thème	Action	Périmètre			Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R		
<b>Helpdesk</b>	Mise en place d'un helpdesk 24h/24 et 7j/7.	✓	✓	✓	<b>New</b>	Helpdesk à l'attention des locataires de l'ensemble du portefeuille de Befimmo (Fedimmo inclus).
<b>Procédures SGE</b>	Révision et simplification des procédures SGE.	✓	✓	✓	<b>New</b>	Cette révision complète des procédures se déroulera après l'intégration du <i>property management</i> .
<b>Évolution vers l'ISO 9001</b>	Évolution du SGE vers un système de gestion basé sur l'ISO 9001.	✓	✓	✓	<b>New</b>	Befimmo va se concentrer sur l'intégration du <i>property management</i> . Elle va toutefois étudier et préparer courant 2013 la faisabilité d'une certification ISO 9001.
<b>Benchmark responsabilité sociétale des entreprises</b>	<i>Benchmark</i> responsabilité sociétale des entreprises : concurrence, références internationales, etc.				<b>New</b>	Cette analyse sera réalisée via CDP, GRESB, etc.
<b>Récupération matériaux</b>	Récupération de matériaux de construction lors des rénovations majeures.	✓	✓		<b>New</b>	Befimmo a établi un premier contact avec l'ASBL ROTOR. L'intérêt d'une collaboration future est manifeste et sera évalué courant 2013 dans le cadre de deux chantiers tests.
<b>Re-évaluation de la procédure structurelle « Aspect - impacts » au sein du SGE</b>	Mise à jour du registre et mise en place de nouveaux critères (ex. score BREEAM, niveau certification PEB, coefficients K et E, etc.).	✓	✓		<b>New</b>	Inclure également les impacts positifs sur l'environnement (panneaux solaires, etc.).
<b>Contrat de performance énergétique Wallonie (CPE)</b>	Contrat de performance énergétique (CPE) toujours en cours de développement pour la Wallonie.			✓	<b>New</b>	Le contrat qui couvre une quinzaine d'immeubles est en phase finale de développement auprès de Fedesco. Ce dernier devrait être mis en place dès juillet 2013.
<b>Réunion locataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunion avec les locataires existants : rencontre avec les commerciaux tous les 6 mois.</li> <li>Réunion avec les nouveaux locataires : présentation par le commercial responsable du « <i>User guide</i> » et du gérant.</li> </ul>	✓	✓	✓	<b>New</b>	L'objectif est de favoriser une bonne relation avec le nouveau locataire et de mieux connaître les locataires existants.

#### Niveau Corporate

<b>Mobilité</b>	Utilisation d'un véhicule électrique pour les petits déplacements <i>corporate</i> .				<b>New</b>	Analyser la faisabilité et éventuellement tester l'utilité d'un véhicule électrique pendant une courte période pour les petits déplacements de l'équipe.
-----------------	--	--	--	--	------------	--

Thème	Action	Périmètre			Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R		
<b>Mobilité</b>	Organiser des journées de mobilité verte tous les premiers vendredis du mois pour les employés qui le souhaitent (encourager le <i>car pooling</i> , transports en commun, vélo, etc. via l'intranet).				<b>New</b>	Sensibiliser et encourager le personnel.
<b>Achats durables</b>	Analyser les qualités durables des fournitures de bureau ("marques éco-labellisées") autres que le papier et orienter la politique d'achats en ce sens. De manière générale, adopter une politique d'achats corporate « durable » (cadeaux, etc.).				<b>New</b>	L'objectif est de faire une première analyse pour l'achat de mobilier lors l'intégration du <i>property management</i> .
<b>Recyclage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rajouter des poubelles PMD à plusieurs endroits stratégiques et sensibiliser le personnel au recyclage.</li> <li>Publier des astuces relatives aux économies de papier dans l'intranet.</li> </ul>				<b>New</b>	Sensibiliser et encourager le personnel.
<b>Communication</b>	Intégrer un « le saviez-vous » spécial SGE une fois par mois dans l'intranet.				<b>New</b>	À réaliser après la révision et la simplification des procédures du SGE.
<b>Communication</b>	Présentation sur la construction durable au personnel, ainsi qu'une partie plus spécifique pour les commerciaux.				<b>New</b>	À réaliser après l'intégration du <i>property management</i> .
<b>Procédures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancer une procédure « séminaires et formations » pour généraliser la communication de toute inscription au département ressources humaines et réaliser un formulaire de feedback à compléter après chaque séminaire.</li> <li>Lancer une procédure « d'absentéisme ».</li> </ul>				<b>New</b>	
<b>Label éco-société</b>	Introduire un dossier de candidature au label éco-société (IBGE)				<b>New</b>	
<b>Concours</b>	Participation au concours « Employeur de l'année »				<b>New</b>	À réaliser après l'intégration du <i>property management</i>

# INDEX DU CONTENU GRI

	<b>Statut de reporting</b>
<b>STRATÉGIE ET ANALYSE</b>	
1.1 Déclaration du CEO	Complet
1.2 Description des principaux impacts, risques et opportunités	Complet
<b>PROFIL ORGANISATIONNEL</b>	
2.1 Nom de l'organisation	Complet
2.2 Produits et/ou services	Complet
2.3 Structure opérationnelle	Complet
2.4 Siège social	Complet
2.5 Pays d'implantation	Complet
2.6 Nature du capital et forme juridique	Complet
2.7 Marchés	Complet
2.8 Taille de l'organisation	Complet
2.9 Changements significatifs concernant la taille, la structure ou le capital au cours de la période de <i>reporting</i>	Complet
2.10 Distinctions	Complet
<b>PARAMÈTRES DE REPORTING</b>	
3.1 Période de <i>reporting</i>	Complet
3.2 Date du dernier rapport publié	Complet
3.3 Cycle de <i>reporting</i>	Complet
3.4 Personne à contacter	Complet
3.5 Processus relatif au contenu de <i>reporting</i>	Complet



## Référence / Commentaire

14 : Lettre aux actionnaires

18-20 : Identité et stratégie de Befimmo  
4-11 : Facteurs de risque  
78 : Matérialité123 : Structure et organisation  
186 : Identification18-20 : Identité et stratégie de Befimmo  
27-37, 22-25 : Portefeuille  
194-197 : Portefeuille consolidé de Befimmo123 : Structure et organisation  
79 : Organisation interne  
109-110, 125 : Dirigeants effectifs

186 : Identification

18-20 : Identité de Befimmo et sa stratégie  
20-21 : Belgique et Luxembourg

185-191 : Renseignements généraux

18-20 : Identité et stratégie de Befimmo  
30-31 : Locataires  
37 : Synthèse des données du portefeuille de Befimmo37 : Synthèse des données du portefeuille de Befimmo  
90-93 : Équipe de Befimmo  
131 : État consolidé de la situation financière26, 32-35 : Événements marquants de l'exercice  
80 : Périmètre de *reporting*17 : Prix de l'EPRA *Gold* pour le Rapport Financier Annuel 2011  
17 : Lauréat du concours "Bâtiments Exemplaires 2012" pour le projet WTC IV  
81 : EPRA SBPR *Silver - Sustainability reporting*80 : Période de *reporting*80 : Période de *reporting*80 : Période de *reporting*  
Le cycle est annuel.

228 : Contact

78 : Matérialité  
216-225 : GRI *reporting*  
226 : EPRA *reporting*  
202-206 : Communication avec les parties prenantes externes

Les thèmes développés dans le Rapport sont catégorisés selon les trois principaux piliers du développement durable : aspects environnementaux, sociaux et économiques. Pour le chapitre sur la responsabilité sociétale, les aspects environnementaux sont les plus développés, car c'est là que les activités de l'entreprise ont le plus d'impact. Le Rapport responsabilité sociétale a été divisé en deux parties distinctes pour en faciliter la lecture : la partie environnementale et la partie sociale. Quant aux aspects économiques ils sont développés dans la partie Déclaration de Gouvernance.

## Index du contenu GRI

	Statut de <i>reporting</i>
3.6 Périmètre	Complet
3.7 Limites du périmètre de <i>reporting</i>	Complet
3.8 Base de <i>reporting</i> pour les joint-ventures, etc.	Complet
3.9 Techniques de mesure des données et bases des calculs adoptées	Complet
3.10 Reformulation	Complet
3.11 Changements de méthode de <i>reporting</i>	Complet
3.12 Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	Complet
3.13 Politique et pratiques actuelles quant à la vérification du rapport par des tiers	Complet
<b>GOVERNANCE, ENGAGEMENTS ET DIALOGUE</b>	
4.1 Structure de gouvernance	Complet
4.2 Le Président du Conseil d'administration est-il aussi un membre exécutif?	Complet
4.3 Membres indépendants du Conseil d'administration	Complet
4.4 Mécanismes mis à la disposition des actionnaires et des employés pour faire des recommandations au Conseil d'administration (ou assimilé)	Complet
4.5 Lien entre la rémunération des membres du Conseil d'administration, des dirigeants haut placés et cadres et des résultats de l'organisation (y compris les résultats sociaux et environnementaux)	Complet
4.6 Processus mis en place pour que le Conseil d'administration s'assure d'éviter les conflits d'intérêts	Complet
4.7 Processus d'évaluation des qualifications et de l'expertise des membres du Conseil d'administration en vue d'orienter la stratégie de l'organisation en matière économique, environnementale et dans les domaines particuliers	Complet
4.8 Mission ou valeurs, charte éthique et principes directeurs élaborés en interne à propos des résultats économiques, environnementaux et sociaux et statut de leur mise en application	Complet
4.9 Procédures du Conseil d'administration (ou assimilé) visant à superviser l'identification et la gestion des résultats économiques, environnementaux et sociaux de l'organisation, y compris les risques et opportunités pertinents et l'adéquation ou la conformité aux normes internationales reconnues, et aux codes de conduite et principes directeurs	Complet
4.10 Processus d'évaluation des résultats du Conseil d'administration (ou assimilé), notamment au regard de ses résultats économiques, environnementaux et sociaux	Complet
4.11 Explication sur l'approche ou les principes de précaution et la façon dont ils sont traités par l'organisation	Complet
4.12 Chartes économiques, environnementales et sociales élaborées hors de l'organisation, principes directeurs ou autres initiatives auxquels l'organisation souscrit ou adhère	Complet

## Référence / Commentaire

80: Périmètre de *reporting*80: Périmètre de *reporting*Il n'y a pas de limites matérielles en ce qui concerne le périmètre de *reporting*.80: Périmètre de *reporting*

207-208: Méthodologie

207-208: Méthodologie

207-208: Méthodologie

80, 216-225 : GRI reporting

80, 216-225: GRI *reporting*

80: Vérification externe

227: Rapport d'assurance limitée Deloitte

98-99 : Déclaration de gouvernance d'entreprise

100-109, 124-126: Déclaration de gouvernance d'entreprise

100: Conseil d'administration du Gérant Befimmo SA

124-125: Conseil d'administration

109-111, 125: Dirigeants effectifs

100, 124: Composition du Conseil d'administration

94: Sensibilisation du personnel

202-206: Communication avec les parties prenantes externes

Le CEO et le CFO présentent les résultats de l'entreprise deux fois par an à l'entière des employés. Les thèmes abordés reprennent également le développement durable et, annuellement, les perspectives sur les trois prochaines années.

108, 125 : Comité de Nomination et de Rémunération

110-113, 125-126 : Rapport de rémunération

115-116 : Règles préventives de conflits d'intérêts

101-102, 108-109 : Autoévaluation

79 : Organisation interne

Charte de gouvernance d'entreprise: [www.befimmo.be/fr/charte](http://www.befimmo.be/fr/charte)Politique en responsabilité sociétale: [www.befimmo.be/fr/politique-de-responsabilite-societale](http://www.befimmo.be/fr/politique-de-responsabilite-societale)Code d'éthique: [www.befimmo.be/fr/code-dethique](http://www.befimmo.be/fr/code-dethique)

Les principes décrits dans ces différents documents sont d'application pour l'entière de l'entreprise.

Un Conseil « stratégie » est généralement organisé pour, entre autres, analyser et évaluer ces points.

Annuellement, la cellule développement durable qui se compose du CFO, CTO, COO et IR &amp; ECM ainsi que le CEO organisent une revue de direction, qui évalue le statut d'implémentation du programme environnemental, la conformité à la législation, les attentes des parties prenantes ainsi que les points prioritaires à développer au cours de l'exercice suivant.

101-102, 108-109 : Autoévaluation

18-20 : Identité et stratégie de Befimmo

76 : Introduction Rapport responsabilité sociétale.

Le principe de précaution est évalué lors de prise de décisions majeures. Un processus formel n'est pas mis en place à ce stade-ci.

18-20 : Identité et stratégie de Befimmo

78 : Matérialité

## Index du contenu GRI

	<b>Statut de reporting</b>
4.13 Adhésion à des associations (comme des associations sectorielles) et/ou des organisations de défense nationales ou internationales au sein desquelles l'organisation occupe des fonctions dans les organes de gouvernance, participe à des projets ou des comités, apporte un financement substantiel dépassant l'adhésion de routine, ou considère son adhésion comme stratégique	Complet
4.14 Liste des parties prenantes impliquées dans notre organisation	Complet
4.15 Base de l'identification et de la sélection des parties prenantes	Complet
4.16 Approches du dialogue avec les parties prenantes, y compris la fréquence de ce dialogue par catégorie et par groupe de parties prenantes	Complet
4.17 Thèmes et sujets majeurs soulevés pendant le dialogue avec les parties prenantes et réponse apportée par l'organisation à ces thèmes et sujets majeurs, y compris par le biais de ses rapports	Complet
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE</b>	
Note au lecteur: le programme responsabilité sociétale peut être consulté sur le site internet de Befimmo : <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> .	
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE ÉCONOMIQUE</b>	
<i>Informations à communiquer sur l'approche de gestion EC</i>	
EC1 Valeur économique directe	Complet
EC3 Couverture des obligations découlant des plans d'avantages	Complet
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE</b>	
<i>Informations à communiquer sur l'approche de gestion EN</i>	
EN3 Consommation directe d'énergie	Complet
EN4 Consommation indirecte d'énergie	Complet
EN6 (secondaire) <sup>(1)</sup> Initiatives visant à augmenter le rendement énergétique ou l'utilisation d'énergie renouvelable et réductions obtenues	Partiel

## Référence / Commentaire

202-206 : Communication avec les parties prenantes externes

77 : Parties prenantes interne et externes

202-206 : Communication avec les parties prenantes externes

77 : Parties prenantes interne et externes

90-95 : Communication avec les parties prenantes internes

202-206 : Communication avec les parties prenantes externes

Pour identifier et répondre aux questions liées au développement durable qui présentent un intérêt pour les parties prenantes et sont pertinentes pour Befimmo, nous sollicitons les avis de nombreuses sources et nous nous engageons de manière proactive au sein de notre organisation comme en externe. Les parties prenantes primaires influencent de façon directe les décisions prises en matière de responsabilité sociétale. Quant aux parties prenantes secondaires leurs attentes sont pris en considération que lorsque cela est possible.

202-206 : Communication avec les parties prenantes externes

La fréquence de l'interaction avec les parties prenantes tels que les gérants externes et les locataires principaux est au moins annuelle en ce qui concerne le thème du développement durable. La fréquence n'est pas définie de façon formelle pour les autres parties prenantes, mais a lieu à intervalles réguliers.

205 : Feedback analystes, investisseurs, actionnaires

93 : Nouvelle enquête de satisfaction auprès du personnel

47-49 : Résultats financiers

130 : État consolidé du résultat global

171-174 : Avantages du personnel

171-174 : Avantages du personnel

82-83 : Indicateurs de performances

84-85 : Graphiques et commentaires

Pour l'année 2012 (en J)

Consommation de gaz pour le portefeuille de Befimmo, hors Fedimmo (données connues pour 90% du périmètre de *reporting*): 141.973.960 MJ

Consommation de gaz pour le portefeuille de Fedimmo (données connues pour 77% du périmètre de *reporting*): 106.583.886 MJ

Consommation de mazout pour le portefeuille de Befimmo, hors Fedimmo (données connues pour 100% du périmètre de *reporting*): 0 J

Consommation de mazout pour le portefeuille de Fedimmo (données connues pour 100% du périmètre de *reporting*): 0 J

82-83 : Indicateurs de performances

84-85 : Graphiques et commentaires

Pour l'année 2012 (en J)

Consommation d'électricité pour le portefeuille de Befimmo, hors Fedimmo (données connues pour 92% du périmètre de *reporting*): 170.149.039 MJ

Consommation d'électricité pour le portefeuille de Fedimmo (données connues pour 80% du périmètre de *reporting*): 52.152.804 MJ

Note: la consommation de réchauffement ou refroidissement urbain n'est pas d'application pour les activités de Befimmo.

86-89 : Réalisations, engagements et objectifs

35 : Investissements énergétiques

Les réductions obtenues ne sont pas quantifiées.

(1) Il s'agit de paramètres considérés par le GRI comme secondaire, les autres paramètres étant primaires.

## Index du contenu GRI

	<b>Statut de reporting</b>
EN7 (secondaire) <sup>(1)</sup> Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	Partiel
EN8 Consommation totale d'eau	Complet
EN11 Terrains situés en zone protégée	Complet
EN15 (secondaire) <sup>(1)</sup> Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN	Complet
EN16 Émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre	Complet
EN17 Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids	Complet
EN18 (secondaire) <sup>(1)</sup> Initiatives en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre	Complet
EN22 Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	Partiel
EN23 Total des rejets accidentels	Complet
EN25 (secondaire) <sup>(1)</sup> Identification de biodiversité des sources d'approvisionnement en eau significativement touchés par l'évacuation des eaux de l'organisation	Complet
EN26 Initiatives destinées à atténuer l'impact sur l'environnement	Complet
EN27 Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés	Complet
EN28 Valeur monétaire des pénalités significatives	Complet
EN30 (secondaire) <sup>(1)</sup> Valeur monétaire totale des dépenses	Partiel

**Référence / Commentaire**

86-89 : Réalisations, engagements et objectifs  
 35 : Investissements énergétiques  
 90 : Émissions CO<sub>2</sub> liées aux activités propres à Befimmo  
 Les réductions obtenues ne sont pas quantifiées.

82-83 : Indicateurs de performances  
 84-85 : Graphiques et commentaires

Aucun. Befimmo poursuit une politique d'investissement en immeubles de bureaux dans les centre-villes.

À ce stade-ci, aucune espèce menacée liée aux activités de Befimmo n'a été identifiée.

82-83: Indicateurs de performances  
 84-85: Graphiques et commentaires

90: Émissions CO<sub>2</sub> liées aux activités propres à Befimmo

86-89 : Réalisations, engagements et objectifs  
 35 : Investissements énergétiques  
 90 : Émissions CO<sub>2</sub> liées aux activités propres à Befimmo  
 Les réductions obtenues ne sont pas quantifiées.

82-83 : Indicateurs de performances  
 Les déchets dangereux/toxiques ne sont pas rapportés à ce stade-ci. Le verre, PMC et le papier/carton sont recyclés. Les autres déchets (déchets ménagers) sont incinérés (information provenant de l'entreprise responsable pour la collecte des déchets).

Il n'y a pas eu de rejets accidentels au cours de l'exercice écoulé.

Les eaux d'évacuations sont déversées dans les égouts publiques.

92 : Évaluation et formation  
 209-215 : Programme responsabilité sociétale - Objectifs attribués individuellement au personnel  
 86-89 : Réalisations, engagements et objectifs  
 81-89 : Rapport d'activité environnementale  
 213 : Programme responsabilité sociétale - Sensibilisation des sociétés de maintenance et des fournisseurs

Befimmo ne vend pas de produits.

Aucune pénalité significative n'a été enregistrée au cours de l'exercice écoulé.

35 : Investissements énergétiques

(1) Il s'agit de paramètres considérés par le GRI comme secondaire, les autres paramètres étant primaires.

## Index du contenu GRI

<b>Statut de reporting</b>	
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE - Pratiques en matière d'emploi et de travail décent</b>	
<i>Informations à communiquer sur l'approche de gestion LA</i>	
LA1 Effectif total par type d'emploi, de contrat et par zone géographique	Partiel
LA2 Rotation du personnel	Partiel
LA3 (secondaire) <sup>(1)</sup> Prestations versées aux salariés à temps plein	Partiel
LA7 Pourcentage d'accidents du travail, maladies professionnelles, jours de travail perdus et taux d'absentéisme	Complet
LA10 Formation par catégorie d'employés	Complet
LA11 (secondaire) <sup>(1)</sup> Programmes de développement des compétences et de formations	Complet
LA12 (secondaire) <sup>(1)</sup> Salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	Complet
LA13 Répartition hommes-femmes dans les instances dirigeantes	Complet
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE - Droits de l'homme</b>	
<i>Informations à communiquer sur l'approche de gestion HR</i>	
HR4 Cas de discrimination	Complet
<b>SOCIÉTÉ</b>	
<i>Informations à communiquer sur l'approche de gestion SO</i>	
SO4 Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	Complet
SO7 (secondaire) <sup>(1)</sup> Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques	Complet
SO8 Valeur monétaire des pénalités significatives	Complet
<b>RESPONSABILITÉ DES PRODUITS</b>	
<i>Informations à communiquer sur l'approche de gestion PR</i>	
PR2 Nombre d'incidents de non-conformité concernant les impacts sur la santé/sécurité des services	Complet
PR7 (secondaire) <sup>(1)</sup> Nombre d'incidents de non-conformité aux réglementations relatifs à la communication marketing	Complet
PR8 (secondaire) <sup>(1)</sup> Nombre de plaintes pour atteinte à la vie privée et de pertes de données relatives aux clients	Complet



## Référence / Commentaire

90-95 : Rapport d'activité sociale

90-95 : Rapport d'activité sociale

90-95 : Rapport d'activité sociale  
171-174 : Avantages du personnel

90-95 : Rapport d'activité sociale

92 : Évaluation et formation

90-95 : Rapport d'activité sociale

90-95 : Rapport d'activité sociale

91: Indicateurs sociaux

Il n'y a pas eu de cas de discrimination au cours de l'exercice écoulé.

Il n'y a pas eu d'incidents de corruption durant l'exercice écoulé.

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.

Il n'y a pas eu de pénalités au cours de l'exercice écoulé.

Il n'y a pas eu d'incidents de non-conformité concernant les impacts sur la santé/sécurité des services au cours de l'exercice écoulé.

Il n'y a pas eu d'incidents de non-conformité aux réglementations relatifs à la communication marketing au cours de l'exercice écoulé.

Il n'y a pas eu de plaintes pour atteinte à la vie privée et de pertes de données relatives aux clients au cours de l'exercice écoulé.

(1) Il s'agit de paramètres considérés par le GRI comme secondaires, les autres paramètres étant primaires.

# TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE L'EPRA

## Mesures de performance de l'EPRA en développement durable

Thème	Mesure de performance en développement durable	Correspondance GRI	Unité
<b>Absolute measures</b>			
Énergie	Consommation énergie totale   Électricité	GRI EN4	kWh
	Consommation énergie totale   Réseau de chauffage et refroidissement urbain (note: pas d'application pour Befimmo)	GRI EN4	kWh
	Consommation énergie totale   Combustibles	GRI EN3	kWh
Gaz à effet de serre	Émissions directes totales de gaz à effet de serre	GRI EN16	tonnes métriques CO <sub>2</sub> e
	Émissions indirectes totales de gaz à effet de serre	GRI EN16	tonnes métriques CO <sub>2</sub> e
Eau	Prélèvements d'eau total par source	GRI EN8	m <sup>3</sup>
Déchets	Poids total de déchets par type de traitement	GRI EN22	tonnes métriques
	Pourcentage de déchets par type de traitement	NA	proportion par poids (%)
<b>Intensity measures</b>			
Énergie	Intensité d'énergie de l'immeuble	GRI CRESS - CRE1	kWh/m <sup>2</sup> /an
Gaz à effet de serre	Intensité de gaz à effet de serre lié à l'utilisation énergétique de l'immeuble	GRI CRESS - CRE3	kg/m <sup>2</sup> /an
Eau	Intensité d'énergie de l'immeuble	GRI CRESS - CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an

# RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE DELOITTE

Rapport du commissaire exprimant une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux publiés dans **le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA au 31 décembre 2012**

A 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 2012 (« le Rapport Financier Annuel ») et établis conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » (GRI) G3. Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux présentés aux pages 82 à 83 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relatives aux années 2011 et 2012 et ne couvrant que les indicateurs environnementaux des bâtiments de Befimmo SA, et non ceux des filiales Fedimmo SA et Axento SA. L'assurance limitée a été effectuée sur les données obtenues par Befimmo SA et retenues dans le périmètre de reporting du Rapport Financier Annuel. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des indicateurs présentés ou toute autre information reprise dans le chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier Annuel.

## Responsabilité du conseil d'administration

Les Données, les informations y faisant référence et présentes dans le Rapport Financier Annuel ainsi que la déclaration que le rapport adhère aux lignes directrices de l'initiative « Global

Reporting Initiative » (GRI) G3 niveau d'application B+, 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 à la page 207-208 du Rapport Financier Annuel.

## Nature et étendue des travaux

Notre responsabilité est d'exprimer, sur base de nos travaux, un avis indépendant sur les Données. Notre rapport a été conçu conformément aux termes décrits dans notre lettre de mission. Nous avons effectué nos travaux selon la norme ISAE 3000 « Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information ». Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons, pour les Données identifiées ci-dessus :

- Évalué 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 2011 et 2012 marqués d'un symbole ✓ présentés aux pages 82 à 83;
- 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 ✓ dans les tableaux présentés aux pages 82 à 83 du Rapport Financier Annuel, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux lignes directrices du GRI G3.

Diegem, le 6 mars 2013

## Le commissaire

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

Rik Neckebroek  
Kathleen De Brabander

**Contact :**

Befimmo SA  
Chaussée de Wavre 1945  
1160 Bruxelles  
TVA : 455 835 167  
Tél.: +32 (0)2 679 38 60  
Fax: +32 (0)2 679 38 66  
[contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)  
[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

**Pour toute information complémentaire :**

Emilie Delacroix  
IR & External Communication Manager  
Email: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)

Caroline Kerremans  
IR & Communication Officer  
Email: [c.kerremans@befimmo.be](mailto:c.kerremans@befimmo.be)

**Photos:**

Jean-Michel Byl  
Nicolas Schul

**Création, concept, design et production:**

The Crew Communication  
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**  
**Société Anonyme**

Siège Social  
Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles  
Régistre des Personnes Morales (RPM): 0 455 835 167  
Tél.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66  
e-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be) - [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)