

Rapport Financier Annuel 2009-2010

Reflecting on the future

15
years



Comprendre. Anticiper. Pérenniser.

Fêter ses quinze ans est une belle occasion de s'arrêter quelques temps pour se projeter dans l'avenir et, sinon prévoir notre futur, du moins en dessiner les contours. Pour ce faire, nous avons invité cinq personnalités qui oeuvrent dans les domaines de l'architecture, du design, de la prospective, du Développement Durable et de l'art. Ils font figure d'autorité dans ces secteurs et les perspectives qu'ils nous ouvrent sont révélatrices.

Michel Jaspers est un architecte belge de renom international, portant un regard très « construit » sur l'architecture de bureaux. **Axel Enthoven** est designer industriel, enseignant et fondateur d'un des plus importants bureaux d'étude de design en Belgique. **Luc de Brabandère** est mathématicien et philosophe, consultant auprès de grandes entreprises du monde entier. **Sabine Denis**, experte en Développement Durable, dirige un réseau qui rassemble les entreprises autour de la problématique de la Responsabilité sociétale. Exposé au MOMA de New York et à la Tate Modern Gallery de Londres, **Jan De Cock** est un fer de lance de l'art contemporain.

Nous les remercions très sincèrement d'avoir relevé le défi d'entrouvrir pour nous la porte des bureaux que nous utiliserons dans quinze ans... Leurs confidences rythment ce Rapport, vous les trouverez en pages 12, 28, 74, 156 et 200.

Trois mots d'ordre ont guidé notre démarche:

Comprendre d'où nous venons pour connaître l'environnement social, économique et architectural dans lequel nous évoluerons.

Anticiper les évolutions en confrontant aux réalités présentes les besoins que l'avenir fera émerger.

Pérenniser la réussite de notre modèle fondé sur des valeurs qui nous engagent dans une croissance durable, respectueuse à l'égard de l'homme et de son environnement.

Résultats consolidés et chiffres clés 2010

Compte de résultats consolidé synthétique

(en milliers € - au 30.09)

	2010	2009
RÉSULTAT NET COURANT		
Résultat locatif net	123 452	118 645
Charges immobilières nettes	-7 753	-4 544
Résultat d'exploitation des immeubles	115 699	114 101
Frais généraux de la Société	-12 512	-9 841
Autres revenus et charges d'exploitation	8 970	1 874
Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	213
Résultat immobilier net	112 372	106 347
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-22 792	-29 277
Impôts sur le résultat net courant	-651	-461
Résultat net courant	88 928	76 609
RÉSULTAT IAS 39 & 40		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (±)	-34 557	-74 982
Variations de juste valeur des instruments de couverture (±)	-3 774	-35 006
Résultat IAS 39 & 40	-38 331	-109 988
RÉSULTAT NET	50 598	-33 379
RÉSULTAT NET (part du groupe)	46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE ⁽¹⁰⁾	3 938	1 120

(1) 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.

(2) Les données financières sont présentées « part du groupe ».

(3) Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

(4) Loan-to-value (« LTV »): ((dettes financières – trésorerie)/ juste valeur du portefeuille).

(5) Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

(6) Le return en base annuelle correspond à l'IRR (Internal Rate of Return), soit un taux de rentabilité interne.

(7) Le rendement brut est égal au dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre.

(8) Le détail des données chiffrées EPRA est présenté dans le chapitre « Recommandations Best Practices de l'EPRA en termes d'indicateurs de performance » de ce Rapport. Pour de plus amples informations, veuillez également consulter le site internet de l'EPRA (European Public Real Estate Association), soit www.epra.com.

(9) Publication après clôture de la bourse.

(10) La rubrique «participations ne donnant pas de contrôle» correspond à la rubrique «intérêts minoritaires».

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.

Chiffres clés

(au 30.09)

	2010	2009
Surface totale des immeubles de placement (m ²)	830 164	846 107
Juste valeur des immeubles de placement (millions €)	1 885,0	1 918,3
Taux d'occupation ⁽¹⁾ (%)	95,5	96,1
Fonds propres attribuables aux actionnaires ⁽²⁾ (millions €)	1 017,4	988,4
Ratio d'endettement ⁽³⁾ (%)	44,08	45,39
Loan-to-value ⁽⁴⁾ (%)	40,85	40,81
Capacité d'investissement (millions €)	1 186	1 114

Chiffres clés par action ⁽²⁾

(au 30.09)

	2010	2009
Valeur intrinsèque (€)	60,60	58,87
Cours de clôture (€)	62,00	62,00
Cash-flow net ⁽⁵⁾ (€)	5,00	5,15
Résultat net (€)	2,78	-2,45
Return sur fonds propres ⁽⁶⁾ (%) (12 mois)	4,78	-4,31
Dividende brut (€)	3,90	3,36/1,04
Return sur cours ⁽⁶⁾ (%) (12 mois)	1,71	4,70
Rendement brut ⁽⁷⁾ (%)	6,29	6,69

EPRA Key performance measures ⁽⁸⁾ (au 30.09)

	2010
EPRA Earnings (€ par action)	5,05
EPRA NAV (€ par action)	61,68
EPRA NNNAV (€ par action)	60,26
EPRA NET INITIAL YIELD (%)	6,22
Vacance locative (EPRA) (%)	4,72

Agenda de l'actionnaire – 2010/2011

	Date
Mise en paiement du dividende 2010 sur présentation du coupon n°20	mercredi 22 décembre 2010
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2010	jeudi 17 février 2011 ⁽⁹⁾
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2011	jeudi 26 mai 2011 ⁽⁹⁾
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2011	vendredi 15 juillet 2011 ⁽⁹⁾
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2011	jeudi 17 novembre 2011 ⁽⁹⁾
Assemblée Générale Ordinaire 2011	jeudi 15 décembre 2011
Dividende 2011 sur présentation du coupon n°21	
<i>Ex-date dividende de clôture 2010/2011</i>	lundi 19 décembre 2011
<i>Record date dividende de clôture 2010/2011</i>	mercredi 21 décembre 2011
<i>Mise en paiement du dividende de clôture 2010/2011</i>	à partir du jeudi 22 décembre 2011

Sommaire



**Rapport Financier Annuel
sur les comptes sociaux au
30 septembre 2010 et sur
les comptes consolidés au
30 septembre 2010
présenté à l'Assemblée
Générale Ordinaire des
actionnaires du
15 décembre 2010.**

Photos (de gauche à droite)
Axento, Luxembourg ville
WTC Tour 3, Bruxelles espace Nord
intérieur WTC Tour 3, Bruxelles espace Nord



Lettre aux actionnaires	6	Responsabilité sociale	159
Befimmo a 15 ans	8	Contexte, vision & actions concrètes	160
<i>Entretien avec Michel Jaspers</i>	12	Parties prenantes	164
Rapport de gestion	15	Périmètre de reporting	167
Événements marquants de l'exercice	15	Réalisations	168
Marché immobilier bruxellois	22	Objectifs 2010/2011	182
Identité de Befimmo et sa stratégie	26	Incidents, pénalités	184
<i>Entretien avec Axel Enthoven</i>	28	Matérialité	184
Portefeuille	30	Reporting selon le GRI	185
Conclusions de l'expert immobilier	38	Site internet Befimmo	186
Portefeuille en détail	40	Informations supplémentaires	186
Informations sur les principaux risques	48	<i>Entretien avec Jan De Cock</i>	200
Structure financière	54	Renseignements généraux	203
Résultats financiers	57	Identification	204
Recommandations «Best Practices» de l'EPRA en termes d'indicateurs de performance	58	Capital social	206
Affectation du résultat	64	Identité du fondateur de Befimmo SCA	207
Événements survenus après la clôture	65	Société en Commandite par Actions	207
Perspectives, Politique de dividende	66	Identité et qualifications des experts immobiliers	208
Évolution de l'action Befimmo	70	Déclaration des personnes responsables	208
<i>Entretien avec Luc de Brabandère</i>	74	Statuts de Befimmo SCA	208
Gouvernance d'entreprise	76	La Sicafi Immobilière	209
Rapport financier	101	Annexe	210
Comptes consolidés	102	Portefeuille consolidé de Befimmo	210
Comptes statutaires	153		
<i>Entretien avec Sabine Denis</i>	156		

Lettre aux actionnaires

De ces quinze années, nous retiendrons, en effet, que vous nous avez toujours honorés de votre confiance, et ce chaque fois que Befimmo entamait un nouveau tournant de son histoire.

Chers Actionnaires,

Befimmo fête son quinzième anniversaire.

Nous profitons de l'occasion pour consacrer quelques pages de ce rapport à l'histoire de Befimmo, mais aussi et surtout pour vous remercier d'avoir répondu présent en toutes occasions auxquelles Befimmo a sollicité votre participation. De ces quinze années, nous retiendrons, en effet, que vous nous avez toujours honorés de votre confiance, et ce chaque fois que Befimmo entamait un nouveau tournant de son histoire: d'abord lors des offres publiques de vente en 1996 et en 1998, ensuite lors de l'absorption de la Sicafi Cibix en 2001 et enfin lors des deux augmentations de capital organisées en 2007 et en 2009.

C'est sans nul doute grâce à votre soutien constant que Befimmo est aujourd'hui une Sicafi reconnue et respectée sur les marchés belge et européen, un opérateur spécialisé dont la présence dans les indices BEL20 et DJ Eurostoxx 600 a rendu l'action présente sur les marchés internationaux. Mais Befimmo, c'est aussi une équipe de quarante professionnels qui se sont régulièrement adaptés à l'évolution du marché, très impliqués dans la bonne marche de l'entreprise et conscients de leurs responsabilités, notamment à l'égard de la bonne tenue des dividendes récurrents à délivrer. Et ceci malgré les deux crises historiques que nous avons traversées, en 2001 lors de l'explosion de la bulle technologique et en 2008 lors de l'effondrement des *subprimes*.

C'est en capitalisant sur ces compétences immobilières et financières que nous avons accumulées tout au long de notre histoire, que nous aborderons avec confiance et détermination les défis qui

s'annoncent. En effet, notre environnement politique et socio-économique incertain affaiblit le marché locatif et limite les possibilités de réaliser de nouveaux investissements. Ce ralentissement du marché immobilier est d'autant plus marqué à Bruxelles que l'offre de bureaux à louer n'y a jamais été aussi importante. Il en résulte pour Befimmo une pression sur ses revenus opérationnels, même si celle-ci est pour le moment compensée par des taux d'intérêt historiquement bas qui réduisent ses charges financières.

C'est dans ce contexte qu'au cours de l'exercice 2009/2010 Befimmo s'est consacrée comme à son habitude à la préparation de ses résultats futurs.

Ainsi, nous avons saisi l'opportunité de céder à une valeur attrayante pour Befimmo l'immeuble Empress Court à Bruxelles et avons trouvé un nouvel acquéreur pour l'immeuble Kattendijkdok à Anvers. Les plus-values afférentes à ces deux opérations devraient être réalisées au cours du prochain exercice 2010/2011. Nous avons également trouvé un locataire de premier plan, la banque BGL-BNP Paribas, pour la plus grande partie de notre immeuble Axento à Luxembourg. Enfin, deux importants locataires, General Electric et Citibank, ont confirmé leur présence dans notre portefeuille pour plusieurs années, confortant ainsi la récurrence des revenus que ces baux engendrent.

Ces différentes opérations nous permettent d'anticiper des résultats satisfaisants pour l'exercice 2010/2011. Ceci n'aurait été possible, en cette période de crise, si Befimmo n'avait toujours scrupuleusement suivi, depuis 1995, sa politique d'investissement dans des actifs de qualité.



Si l'exercice 2010/2011 retient toute notre attention, nous préparons déjà les exercices suivants. À cet égard, nous avons notamment mis en place un important programme d'investissements pour améliorer les performances énergétiques de nos immeubles. La première étape de ce processus ambitieux est acquise: notre Système de Gestion Environnementale est à présent certifié ISO 14001.

Pour en revenir à l'exercice 2010, objet du présent Rapport, notons que le résultat s'élève à 2,78 € par action contre -2,45 € en 2009.

Le cash-flow, établi à 5,00 € par action, est meilleur que prévu: il était initialement projeté à 4,88 €. C'est principalement le résultat non récurrent enregistré à l'occasion du dénouement de l'emphytéose grevant l'îlot II du World Trade Center qui aura compensé le report de la cession de l'immeuble Kattendijkdok.

Le résultat sur portefeuille reste quant à lui négatif mais les variations négatives non réalisées des justes valeurs sur ce portefeuille se réduisent progressivement pour se limiter cette année à -1,77% (contre -3,74% en 2009). Selon nos experts, cette tendance vers une stabilisation des

valeurs du portefeuille devrait en principe se poursuivre.

Ainsi, comme annoncé, nous pourrions vous proposer lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 15 décembre 2010 la distribution d'un dividende de 3,90 € par action.

Soyez assurés, chers Actionnaires, que nous mettrons tout en œuvre pour poursuivre le développement de Befimmo, confiants que l'avenir tirera profit des exigences de qualité et de professionnalisme qui ont présidé à la gestion de la Société depuis son origine.

Nous vous remercions encore pour votre confiance réitérée.

Bruxelles, le 10 novembre 2010.

Pour Befimmo SCA
Le Gérant Statutaire, Befimmo SA

Benoît De Blicq
Administrateur Délégué
Représentant Permanent

Alain Devos
Président du Conseil
d'Administration

A strong future can only be



Depuis sa création, Befimmo pense avoir réussi à rencontrer les attentes de ses actionnaires en leur offrant stabilité, rendement et perspectives d'augmentation de valeur.

Befimmo a 15 ans !

Befimmo poursuit depuis quinze ans maintenant sa politique d'investissement dans des immeubles de qualité, judicieusement situés, pour les donner en location à des locataires fiables.

Depuis sa création, et même si le marché immobilier est par essence fluctuant, Befimmo a réussi à maintenir cette stratégie et pense avoir rencontré les attentes de ses actionnaires en leur offrant stabilité, rendement et perspectives d'augmentation de valeur.

Au fil du temps, Befimmo s'est tout particulièrement spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés dans les centres-villes, et ce principalement à Bruxelles. C'est cette stratégie d'investisseur spécialisé, claire et cohérente, qui confère à Befimmo son identité de « pure player » qui la définit sur les marchés immobiliers belge et européen. En effet, refusant de se disperser dans d'autres secteurs, Befimmo a choisi d'investir prioritairement sinon exclusivement dans des immeubles de bureaux, immeubles qu'elle sélectionne avant tout pour leurs qualités intrinsèques et leurs localisations. Ces deux éléments lui

offrent un potentiel de création de valeur à terme, son objectif premier. Le choix des locataires de ses immeubles est également un élément important et leur fiabilité une priorité pour mener sa politique de croissance à long terme.

Aujourd'hui, le portefeuille de Befimmo comprend une petite centaine d'immeubles de bureaux, dont 65% sont loués à long terme à des institutions publiques et plus de 70% sont localisés à Bruxelles.

Créée en décembre 1995⁽¹⁾, dotée de fonds propres de départ de l'ordre de 136 millions € et d'un portefeuille de départ d'une valeur de 131,5 millions €, Befimmo dispose à présent de fonds propres et d'une capitalisation boursière supérieurs au milliard €. La juste valeur de son portefeuille (immeubles de placement) a été évaluée au 30 septembre 2010 à 1.885,0 millions €.

Introduite en bourse il y a quinze ans par la SA Bernheim Comofi, aujourd'hui AG Real Estate, filiale de son principal actionnaire AG Insurance, Befimmo est cotée sur Euronext Brussels et poursuit rigoureusement son fil conducteur : créer de la valeur pour ses actionnaires. Elle est entrée dans

built on solid foundations.



les indices BEL20 et Dow Jones STOXX 600 en mars 2009. Sur quinze ans, depuis son introduction en bourse en 1996, l'action Befimmo a présenté un rendement total annualisé de 8,3% si l'on tient compte du réinvestissement des dividendes.

Pendant ses cinq premières années, jusqu'en 2000, Befimmo a évolué dans un marché immobilier porteur, s'inscrivant dans une économie en croissance. Cet environnement lui a permis d'investir avec succès dans des immeubles et des portefeuilles d'immeubles de qualité offrant un important potentiel de création de valeur. Au cours de ces premières années, Befimmo a, en effet, réalisé plusieurs absorptions majeures qui ont porté son portefeuille initial de 131,5 millions € à plus de 543 millions €.

Au fil des dix dernières années, Befimmo a évolué dans un marché secoué d'abord par l'éclatement de la bulle technologique au début des années 2000 et ensuite par la crise économique et financière qui a sévi en 2007 et en 2008, crise sans précédent qui a ébranlé les marchés dans le monde entier. L'activité portant sur les immeubles de bureaux s'est considérablement ralentie, en particulier depuis mi-2008,

mais Befimmo est parvenue à limiter les effets de cette crise en gérant son portefeuille et son financement de manière dynamique. Elle s'est attachée, d'une part, à fidéliser ses locataires, d'autre part, à investir judicieusement dans son portefeuille pour le maintenir à un haut niveau qualitatif et ainsi maximaliser ses revenus opérationnels, et enfin, à gérer efficacement le coût de son endettement.

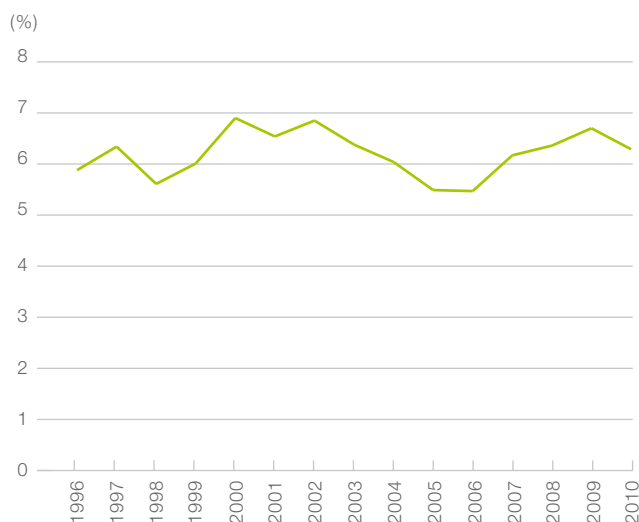
De cette manière, Befimmo a réussi à maintenir un haut taux d'occupation de ses immeubles et a, par ailleurs, été en mesure de saisir plusieurs opportunités d'investissement prometteuses. Ainsi, Befimmo a réalisé plusieurs opérations d'envergure, dont notamment la fusion en 2001 avec la Sicafi Cibix SCA, l'acquisition de 90% des actions de Fedimmo, un premier investissement hors frontières, à Luxembourg, en 2006 et deux augmentations de capital en juin 2007 et en juin 2009, pour lesquelles Befimmo a reçu l'appui de son principal actionnaire AG Insurance.

(1) Un historique complet, détaillant les grandes étapes de l'histoire de Befimmo, est disponible sur le site internet (www.befimmo.be).

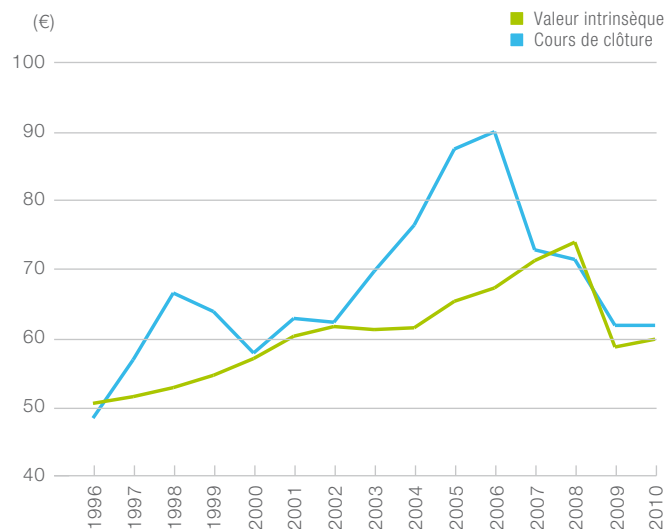
A strong future can only be

(au 30.09)	1996 ⁽¹⁾	1997	1998	1999	2000
	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)
(Juste) Valeur des immeubles de placement (milliers €)	153 944	261 865	282 523	556 261	543 036
Taux d'occupation ⁽²⁾	100,0%	98,0%	94,0%	98,1%	98,0%
Surfaces des immeubles de placement (m ²)	90 466	145 118	173 362	299 094	303 068
Nombre d'actions	2 750 000	4 366 082	4 366 082	7 549 042	7 549 042
Valeur intrinsèque (€/action)	50,72	51,69	53,00	54,78	57,20
Cours de clôture (€)	48,59	57,02	66,68	64,00	58,00
Capitalisation boursière (milliers €)	133 623	248 954	291 130	483 139	437 844
Dividende brut par action (€)	2,85	3,62	3,74	3,84	4,00
Pourcentage de distribution ⁽³⁾	90%	92%	83%	86%	80%
Cash-flow net (€/action)	3,15	3,92	4,53	4,46	5,02
Rendement brut ⁽⁴⁾	5,88%	6,34%	5,61%	6,01%	6,90%
		> PRIFAST		> WTC	

ÉVOLUTION DU RENDEMENT BRUT



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE⁽⁵⁾ ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE (€/action)



built on solid foundations.

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)
621 208	1 064 818	1 054 527	1 125 313	1 063 217	1 078 357	1 812 899	1 877 636	1 918 316	1 884 964
96,2%	95,9%	94,7%	91,4%	92,8%	94,7%	95,1%	97,3%	96,1%	95,5%
339 935	527 842	527 842	541 842	525 333	523 037	879 470	834 237	846 107	830 164
7 907 420	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227	13 058 969	13 058 969	16 790 103	16 790 103
60,43	61,83	61,39	61,65	65,48	67,41	71,36	74,03	58,87	60,60
63,00	62,45	69,80	76,50	87,50	90,00	72,93	71,53	62,00	62,00
498 167	611 649	683 637	749 258	856 995	881 480	952 391	934 108	1 040 986	1 040 986
4,12	4,28	4,45	4,62	4,80	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04	3,90
59%	80%	83%	86%	74%	102%	94%	99%	85%	78%
6,94	5,38	5,38	5,36	6,48	4,84	4,78	4,58	5,15	5,00
6,54%	6,85%	6,38%	6,04%	5,49%	5,47%	6,17%	6,36%	6,69%	6,29%
> BASTIONEN	> CIBIX			> FEDIMMO	> AUGMEN- TATION DE CAPITAL		> AUGMEN- TATION DE CAPITAL		

Partie d'un portefeuille modeste, Befimmo, après quinze ans d'existence, présente aujourd'hui un portefeuille (immeubles de placement) de 1.885,0 millions €.

Ce succès a été rendu possible grâce à une équipe soudée et dynamique. Celle-ci a su s'adapter et grandir, au fur et à mesure de l'évolution des activités de Befimmo, en développant une réelle spécialisation dans la gestion d'actifs immobiliers, leur rénovation profonde et l'organisation de leur financement. L'équipe de Befimmo compte aujourd'hui une quarantaine de personnes dont la compétence et l'implication ont permis la réussite.

- (1) Le premier exercice de la Sicafi ne comptait que neuf mois.
- (2) Le taux d'occupation, pour les années 2009 et 2010, est calculé pour l'ensemble des immeubles disponibles à la location.
- (3) Dividende brut divisé par le cash-flow net consolidé part du groupe.
- (4) Dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre.
- (5) Pour rappel, les deux dernières augmentations de capital ont eu lieu en juin 2007 et juin 2009.

« Densifier qualitativement la ville
à des endroits stratégiques en
synergie avec des espaces publics. »



Michel Jaspers

Architecte

www.jaspers-eyers.be

En quoi les bureaux ont-ils évolué depuis quinze ans ?

Les bureaux se sont adaptés au fil du temps aux progrès de l'informatique, aux outils de communication et au développement concomitant du travail en équipe. Individuels et grands voici quelques années, ils ont rétréci comme peau de chagrin avant de devenir « paysagers ». Cette course à l'économie de mètres carrés a néanmoins trouvé ses limites. Une trop grande proximité continue s'est en effet révélée source de conflits aux effets désastreux. La tendance est donc au retour à des bureaux individuels ou paysagers de taille réduite, souvent utilisés désormais en temps partagé. Simultanément, les espaces communs, à la fois de travail et de détente, se multiplient. Ces lieux de rencontre allant de la salle de réunion à la salle de gym, en passant par le restaurant d'entreprise permettent d'établir des échanges divers semblant favoriser, quant à eux, la créativité. Ces évolutions ont eu des répercussions sur les bâtiments eux-mêmes, conçus désormais pour être plus « humains ».

Comment voyez-vous les bureaux de demain ?

Le facteur temps est devenu primordial. Pour rivaliser avec les réseaux et tirer parti de la « rencontre » des individus, leurs lieux de travail doivent avant tout être accessibles. D'où le retour s'opérant vers les centres-villes, à proximité du maximum de moyens de transports possible (trains, tram, métro, bus, vélos...). Les bureaux de demain éclateront la ville en plusieurs centres, en différents quartiers disposant chacun de crèches, postes, restaurants, centres commerciaux, etc. les rendant à la fois attrayants et pratiques.

Ce besoin de proximité et de mixité recoupe la préoccupation écologique dont l'entreprise s'empare plus vite et avec plus de moyens que les particuliers. Les notions de rendement énergétique d'un bâtiment ou d'empreinte carbone vont prendre une importance croissante. D'ores et déjà, les architectes ont pris en compte la notion de multifonctionnalité des bâtiments qu'ils conçoivent. Le développement durable repose sur le recyclage, la reconversion des immeubles plutôt que sur leur destruction pour cause d'inadaptabilité. Après Le Corbusier et ses constructions très « spécialisées », des architectes tels Mies van der Rohe se sont inspirés des bâtiments multifonctionnels de... la Renaissance, pouvant indifféremment abriter des écoles, hôpitaux, bureaux ou appartements privés...

Quel est, selon vous, le bureau idéal ?

C'est un lieu agréable. Tant par le contexte urbain dans lequel il s'intègre que par ses espaces intérieurs. À la pointe des nouvelles technologies, adapté au travail en équipe, il légitime sa raison d'être par rapport aux réseaux auxquels je suis relié. En me donnant de bonnes raisons d'y aller, il me permet donc, en définitive, de protéger ma vie privée.

► **Lambermont**
Bruxelles centre-ville



Rapport de gestion

Évènements marquants de l'exercice

Évolution des affaires

Investissements et désinvestissements

Résiliation de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du World Trade Center à Bruxelles

Fedimmo, venue en décembre 2006 aux droits et obligations de l'État belge, a fait usage de sa faculté de résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti à la SA Compagnie de Promotion sur le terrain de l'îlot II du World Trade Center à Bruxelles. Au 1^{er} avril 2010, Fedimmo est ainsi devenue pleine propriétaire des constructions existantes sur cet îlot II, à savoir le socle des Tours 3 et 4 ainsi que la Tour 3 du World Trade Center.

Le dénouement de cette opération s'est soldé par la réalisation d'un résultat non récurrent (part du groupe) de 0,39 €/action.

Conventions de vente signées pour deux immeubles du portefeuille⁽¹⁾

Empress Court (15.500 m²)

En juillet 2010, Befimmo a conclu avec la société Vivaqua une convention de vente, sous condition suspensive, de l'immeuble Empress Court à Bruxelles en état de futur achèvement, pour un montant net (hors droits et TVA) de 51 millions €.

La signature de l'acte authentique, après la réalisation de la condition suspensive, et la livraison de l'immeuble, après achèvement du programme de rénovation, sont attendues d'ici le 1^{er} mars 2011.

La vente de l'immeuble devrait générer un résultat de l'ordre de 0,70 €/action au cours de l'exercice 2010/2011 de Befimmo.

Cette opération démontre que, même dans un contexte de marché difficile, ce sont les immeubles qui réunissent les critères de qualité, tels que la localisation, la taille, l'accessibilité et la flexibilité, qui trouvent preneurs, que ce soit à la location ou à l'achat.

(1) Les immeubles ont été cédés à une valeur supérieure à leur valeur d'expertise.

Évènements marquants de l'exercice

Le succès de cette opération illustre la capacité de Befimmo à gérer son portefeuille activement en saisissant les opportunités de marché pour tirer parti de la qualité de ses investissements.

Kattendijkdok (12.000 m²)

Pour rappel, Fedimmo avait signé en juin 2008 une convention de cession à terme, sous conditions suspensives, de l'immeuble Kattendijkdok, à Anvers. Cette cession, qui était attendue pour début 2010, n'a pu être effectuée en raison de la non-réalisation d'une des conditions suspensives dans le délai imparti.

Fedimmo a dès lors réorganisé un processus de cession de cet immeuble qui a mené à la signature, en septembre 2010, d'une convention de vente de l'immeuble, sous conditions suspensives, pour un montant hors droits de 7,8 millions €.

L'opération devrait se conclure début 2011 et devrait générer alors un résultat de l'ordre de 0,10 €/action (part du groupe) au cours de l'exercice 2010/2011.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de Fedimmo, centrée sur le secteur de l'immobilier de bureaux, qui consiste à céder ses immeubles à baux courts, pour lesquels une reconversion avec réaffectation (en résidentiel, logistique, etc.) paraît la solution la plus indiquée.

Autres cessions

Befimmo procède à des arbitrages dans son portefeuille immobilier, principalement sur des immeubles dont la localisation en zones décentralisées et périphériques de Bruxelles, ne correspond plus à son orientation stratégique.

Dans ce cadre, Befimmo a réalisé au cours de l'exercice la cession d'un plateau de bureaux dans un immeuble en copropriété, Chaussée de La Hulpe, 177

à Bruxelles (générant un résultat par action de l'ordre de 0,01 €). Par ailleurs, un compromis de vente a été signé pour la cession d'un deuxième plateau dans ce même immeuble, cession qui devrait aboutir au cours de l'exercice 2010/2011.

Locations⁽¹⁾

Dans un contexte de conjoncture économique restant difficile, Befimmo poursuit son objectif de fidélisation de ses clients-locataires en continuant à prêter une attention toute particulière à leur satisfaction. Ce faisant, Befimmo entend protéger ses revenus à moyen et long termes. C'est ainsi que, pour l'exercice 2010/2011, 99,4% des revenus locatifs budgétés sont déjà assurés contractuellement. La proportion passe à 94,1% pour 2011/2012 et à 85,4% pour 2012/2013. Ces pourcentages sont en ligne avec les projections formulées lors des exercices précédents.

Le taux d'occupation⁽²⁾ des immeubles en portefeuille, calculé sur la base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 95,5% au 30 septembre 2010 par rapport à 96,1% en début d'exercice et à 97,3% au 30 septembre 2008. Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 30 septembre 2010, c'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, est de 94,0% par rapport à 93,7% au 30 septembre 2009.

Au 30 septembre 2010, le taux de vacance locative du marché de bureaux bruxellois a atteint 11,8%. D'importantes différences subsistent cependant entre les différents quartiers. Le Central Business District (« CBD ») compte 9,6% de surfaces inoccupées dans le quartier Léopold et 9,4% dans l'espace Nord. Le centre-ville proprement dit (l'intérieur du Pentagone) se caractérise quant à lui par

(1) Source des données chiffrées du marché immobilier: CB Richard Ellis (30 septembre 2010).

(2) 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).

► Axento
Luxembourg ville



+95,5%

Le taux d'occupation des immeubles en portefeuille, calculé sur la base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 95,5% au 30 septembre 2010.

un taux de vacance plus faible; on n'y dénombre que 5,4% de biens disponibles.

Dans son portefeuille situé en CBD bruxellois, Befimmo a conclu, durant l'exercice écoulé, des transactions pour une superficie totale d'environ 8.000 m², dont la plus significative est la prolongation du bail avec General Electric dans l'immeuble Schuman 3 pour plusieurs années. D'autres locataires tels qu'Ateac et Computer Future Solutions ont également réitéré leur confiance. Befimmo a en outre signé un nouveau bail avec le cabinet d'avocats Dewey & Leboeuf dans le Schuman 11. Au 30 septembre 2010, le taux de vacance des immeubles de Befimmo dans ce secteur reste inférieur à la moyenne du marché (8,1%) et s'établit à 6,4%.

Dans son portefeuille de décentralisé, Befimmo a conclu, durant l'exercice, des transactions pour une superficie totale d'environ 20.000 m², dont la plus importante est la prolongation du bail de Citibank (15.180 m²) dans l'immeuble La Plaine. En outre, Sumitomo, Lubrizol et Biomedical ont réitéré leur confiance en renouvelant également leurs baux.

Befimmo conserve ainsi un taux de vacance inférieur à la moyenne du marché (14,6%): au 30 septembre 2010, la disponibilité ne dépasse pas les 10%. Cette vacance locative a fortement augmenté par rapport à la vacance enregistrée au 30 septembre 2009, principalement en raison du départ du locataire Texaco de l'immeuble Triomphe III qui a décidé de regrouper son Siège du Benelux à Breda et dont le bail est arrivé à échéance fin février 2010.

Dans la périphérie bruxelloise, la situation reste difficile. Le taux de vacance locative de Befimmo est de 20,6%, alors que le taux du marché est de 23,6%. Cependant de nombreux locataires ont réitéré leur confiance en Befimmo via des renouvellements et extensions de bail pour une superficie totale d'environ 15.000 m². C'est le cas notamment de Caridian, Neopost, Wincor Nixdorf, National Instruments, BNP Paribas Fortis, Buelens, ITP, Mercuri International, Mineral Technologies, Foodstory, Indigo Services, etc. Befimmo a eu le plaisir d'accueillir de nouveaux clients au sein de son portefeuille de périphérie: Bizlaunch, Lyoness Belgium, Syntigo, Axialyze et Ideal Standard.

Évènements marquants de l'exercice

Des locataires de premier plan, la Banque BGL – BNP Paribas, BNP Paribas Real Estate et BNP Paribas Real Estate Investment Management, ont pris en occupation la plus grande partie de l'immeuble Axento à Luxembourg, pour une surface globale de plus de 7.000 m² (sur une surface totale de bureaux de 10.640 m²). Par ailleurs, l'intégralité du rez-de-chaussée commercial (1.600 m²) est à présent louée. Ceci démontre une fois de plus que, même dans des circonstances de marché difficiles, les immeubles de grande qualité, bien localisés, trouvent preneurs.

Au cours de l'exercice 2009/2010, Befimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 50.000 m²: 43.932 m² de bureaux et 6.370 m² de commerces, d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents. Parmi les baux conclus en cours d'exercice, ceux signés avec de nouveaux clients représentent 33,6% des loyers (12 transactions), tandis que le solde concerne la reconduction de baux en cours (28 transactions).

Befimmo doit ce bon résultat, nettement supérieur à celui des trois dernières années, aux efforts soutenus de son équipe commerciale.

Investissements énergétiques et certification environnementale ISO 14001

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 1,2 million €⁽¹⁾ au cours de l'exercice.

Le Système de Gestion Environnementale (« SGE ») mis en place par Befimmo a été certifié ISO 14001 au cours de l'exercice

écoulé. Cette certification ISO 14001 est importante, aussi bien vis-à-vis des parties prenantes externes afin de démontrer le niveau d'engagement de Befimmo en matière de Développement Durable, que vis-à-vis des employés pour valoriser le travail fourni par toute l'équipe de Befimmo.

Renforcement du financement et de la couverture du risque de taux

Befimmo a mis en place une ligne de crédit d'un montant de 150 millions € pour une durée de 7 ans. Cette opération s'inscrit dans le cadre du refinancement de deux lignes de 100 millions € venant à échéance respectivement en février et mars 2011.

Conformément à sa politique de couverture, Befimmo a acquis des options de type CAP pour un montant notionnel de 200 millions € sur la période 2012-2014, de même que des taux fixes de type IRS d'une durée d'une année portant sur les exercices 2011/2012 à 2013/2014 afin de bénéficier du niveau historiquement bas des taux d'intérêt.

Évolution du portefeuille

Toujours attentive au bon entretien et à l'amélioration de ses immeubles, Befimmo a réalisé, durant l'exercice, des travaux de réparation et de remise en état pour un montant total de 4,8 millions €, entre autres dans les immeubles Central Gate, Fountain Plaza, Triomphe, Braine l'Alleud et Haacht. Ces travaux ont été pris en charge dans les comptes de l'exercice.

Befimmo poursuit également un important programme d'investissements. Globalement, Befimmo a réalisé des travaux de

(1) Ce montant s'ajoute aux montants spécifiques prévus pour améliorer la performance énergétique dans les budgets des grosses rénovations (5 à 10% des montants totaux).

(2) BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) 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. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breeam.org.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX PLANIFIÉS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES (au 30.09)

(en millions €)	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
	Réalisé	Prévisions		
Brederode I	-	0,6	0,6	1,2
Central Gate	0,9	9,0	9,4	-
Fountain Plaza	0,3	3,2	-	-
Goemaere	-	0,5	-	-
Ikaros	0,1	2,5	1,5	0,8
Jean Dubrucq	-	0,6	-	-
Mons II	-	1,1	-	-
Empress Court (anciennement dénommé Imperatrice)	11,4	10,9	-	-
Triomphe I & II	-	-	-	2,0
Triomphe III	0,5	-	-	-
Science-Montoyer	2,0	7,7	-	-
Froissart	4,9	0,2	-	-
Paradis - Nouveau centre des Finances	1,8	0,6	25,6	49,3
WTC 3 (programme Widnell)	7,1	5,0	5,0	-
Immeubles de Fedimmo (programme Widnell)	3,8	0,2	-	-
Immeubles de Befimmo (programme énergétique)	1,2	3,7	2,4	2,0
Autres	0,8	2,6	0,1	-
TOTAL	34,8	48,3	44,6	55,3

rénovation et construction pour un montant total de 34,8 millions € dans son portefeuille immobilier, au cours de l'exercice.

Central Gate (33.000 m²)

Befimmo a décidé de mettre en œuvre le permis d'urbanisme qu'elle a obtenu en janvier 2009, afin de poursuivre la rénovation de l'immeuble Central Gate à Bruxelles. Cet ambitieux programme de rénovation porte 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 projetés dans cet immeuble occupé, s'élève à 19,2 millions €. Les travaux débiteront en janvier 2011 et devraient durer 18 mois.

Empress Court (15.500 m²)

Les travaux de rénovation lourde de l'immeuble Empress Court (budget total 25,0 millions €) sont en cours d'achèvement. A la réception provisoire, prévue en février 2011, l'immeuble sera cédé à la société Vivaqua (comme indiqué ci-avant).

Science-Montoyer (5.300 m²)

Le bail de la Régie des Bâtiments a pris fin le 27 mars 2010. Fedimmo a immédiatement entamé des travaux de réhabilitation de l'immeuble.

Ce projet, lauréat du concours «IBGE 2009 – Immeubles verts» et certifié Breeam⁽²⁾ Design & préconstruction « Excellent », concerne la réhabilitation totale de l'immeuble et la réorganisation des circulations verticales et horizontales en vue d'optimiser les surfaces

Évènements marquants de l'exercice



existantes. Le budget des travaux est de 10,3 millions €.

L'immeuble, qui bénéficie d'une excellente localisation dans le quartier européen à Bruxelles, devrait être disponible à la location dans le courant du second semestre 2011.

Froissart (3.200 m²)

Fedimmo termine des travaux de rénovation de l'immeuble, dont le coût total s'élève à 5,7 millions €. Idéalement situé à proximité immédiate du rond-point Schuman à Bruxelles, au cœur du quartier européen, le bâtiment est disponible à la location depuis fin octobre 2010 et suscite de l'intérêt.

Programme général de rénovation des immeubles de Fedimmo

Conformément à ses engagements contractuels vis-à-vis de l'État belge, Fedimmo a terminé dans les délais prévus le programme général de rénovation de ses immeubles (budget de 26,8 millions €),

hormis les travaux de la Tour 3 du World Trade Center à Bruxelles, qui ont été postposés à la demande de l'État belge.

Les deux premières phases des travaux dans la Tour 3 seront entièrement terminées début 2011, tandis que la dernière phase devrait s'achever en septembre 2012. Le budget total des travaux dans la Tour 3 est de 22,2 millions €. En outre, Fedimmo assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'aménagement locatif, pour compte de la Régie des Bâtiments.

Ces travaux ont généré une augmentation progressive du revenu locatif annuel de Fedimmo SA au cours des trois dernières années. Cette augmentation représente un montant de base de 3,4 millions € au cours de l'exercice.



► **Poelaert**
Bruxelles centre-ville

Projet de construction du nouveau Centre des Finances, rue Paradis à Liège (39.000 m²)

Pour rappel, dans le cadre d'un marché public de promotion, l'État belge a conclu début 2009 avec Fedimmo un bail pour un immeuble à construire, rue Paradis à Liège (coût total estimé à 91,1 millions €). Cet immeuble, destiné à accueillir les nouveaux bureaux des fonctionnaires du Service Public Fédéral Finances, est loué pour une durée ferme de 25 années prenant cours le 1^{er} juin 2013.

En exécution de ce marché, Fedimmo a introduit une demande de « permis unique » sur la base du certificat d'urbanisme qu'elle a obtenu mi-2008. Cette procédure est actuellement en cours.

Dans le cadre de cette procédure et de manière à rencontrer certaines remarques formulées lors de l'enquête publique, des modifications ont été demandées par la Région wallonne, autorité compétente pour la délivrance du permis unique.

La décision des autorités sur le projet modifié devrait intervenir vers la mi-2011, entraînant ainsi un retard prévisible de quelques mois pour la livraison du bâtiment.

Autres investissements

Befimmo a également réalisé divers travaux d'investissements dans ses immeubles pour un montant global de 1,6 million €, au cours de l'exercice. Il s'agit notamment de la rénovation d'une unité du complexe Fountain Plaza, de travaux d'amélioration des façades des phases 1 et 2 de l'Ikaros Business Park et de la rénovation du hall d'entrée de l'immeuble Triomphe III.

Marché immobilier bruxellois⁽¹⁾

Après des années 2009 et 2010 en demi-teinte en termes de prise en occupation de bureaux bruxellois, les années 2011 et 2012 s'annoncent probablement difficiles. Certes, la crise économique et financière semble se résorber lentement, mais l'immobilier connaît un effet retard par rapport à cette crise; les entreprises continuent à rester prudentes, investissent peu et se restructurent afin de réduire leurs coûts; tout cela dans un contexte où la vacance locative du marché de bureaux bruxellois atteint un sommet, du fait des importants programmes de bureaux lancés avant octobre 2008.

Fort heureusement, l'augmentation de la vacance locative devrait progressivement s'atténuer grâce à la baisse importante de livraison de nouveaux projets spéculatifs sur le marché d'ici fin 2012.

Le marché de l'investissement reste affaibli, le volume d'investissement atteint seulement 320 millions € pour les neuf premiers mois de 2010 par rapport à 221 millions € enregistrés pour la même période en 2009, alors que le volume était proche ou atteignait plus de 2 milliards € par an dans les années 2005 à 2007. Les

candidats investisseurs recherchent en effet une qualité « prime » assortie d'une sécurité sur les revenus futurs, biens que les vendeurs préfèrent, pour les mêmes raisons, ne pas arbitrer. Ainsi, l'offre des vendeurs en termes de produits ne rencontre pas les attentes des candidats acquéreurs, ce qui a réduit fortement le volume des transactions.

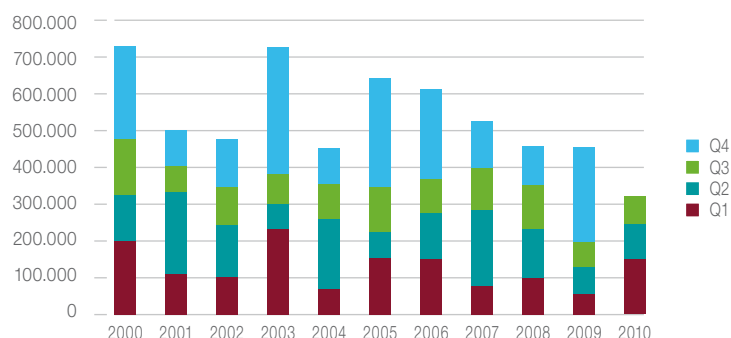
Marché immobilier locatif bruxellois

La demande

La prise en occupation d'espaces de bureaux à Bruxelles s'améliore progressivement, après avoir atteint un point bas l'année dernière. Pour preuve, au cours des neuf premiers mois de l'année 2010 la prise en occupation totale s'est élevée à près de 320.000 m² par rapport à moins de 200.000 m² pour la même période un an auparavant, soit une progression de 60%.

Toutefois, un pourcentage important de cette demande émane d'occupants dont le bail arrive à échéance finale ou intermédiaire; ces occupants cherchent alors à profiter de conditions locatives favorables et/ou à déménager vers des

HISTORIQUE DE LA DEMANDE DE BUREAUX PAR TRIMESTRE (en m²)



(1) Source: CB Richard Ellis
(30 septembre 2010).



► **Triomphe I**
Bruxelles décentralisé

surfaces plus efficaces et plus efficaces sur le plan énergétique.

Une amélioration de l'activité locative est attendue au cours des prochains trimestres. Celle-ci devrait être davantage soutenue par le secteur public, principalement les institutions européennes, qui, dernièrement, se sont montrées peu actives sur le marché mais qui, aujourd'hui, négocient activement de nouvelles surfaces dans le CBD. La prise en occupation annuelle en 2010 pourrait ainsi dépasser le niveau atteint en 2009, soit 454.000 m², et peut-être même dépasser les 550.000 m² correspondant au niveau moyen connu avant la crise. Toutefois, une reprise durable du marché locatif ne sera évidente qu'au moment du retour à une croissance économique plus soutenue.

L'offre

À Bruxelles, les livraisons de nouveaux bureaux se sont poursuivies à un rythme soutenu, avec plus de 230.000 m² pour toute l'année 2010.

Toutefois, on s'attend à ce que le volume des livraisons de nouveaux immeubles diminue rapidement, en raison du nombre, actuellement réduit, de projets

en chantier. Dans le CBD, on mentionnera la livraison en 2010 de l'immeuble The Platinum (23.600 m²) dans le quartier Louise et des projets Renaissance (10.100 m²) et Eolis (9.985 m²) dans le centre-ville. Dans le quartier Léopold, l'immeuble Meeus 23 (8.920 m²) est aussi désormais disponible à la location.

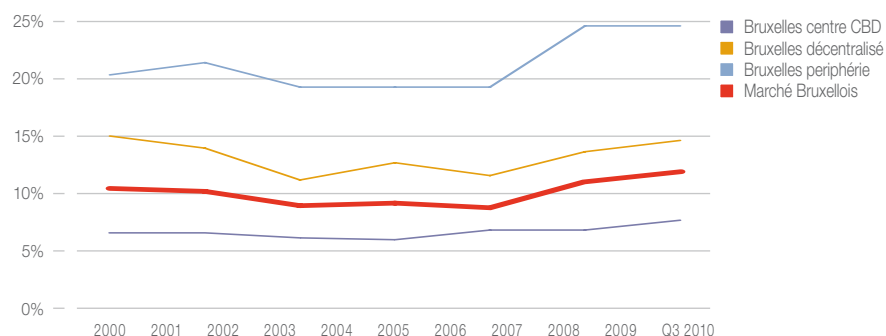
Les marchés décentralisé et de la périphérie, qui restent caractérisés par un taux de vacance plus élevé, connaîtront vraisemblablement un recul encore plus important en termes de lancement de nouveaux projets et livraisons futures. Il est prévu que l'activité de construction touche son plus bas niveau en 2011/2012, avec seulement 150.000 m² de bureaux spéculatifs sur ces deux années.

La vacance locative

Avec une offre de bureaux disponibles s'élevant actuellement à plus de 1,5 million de m², soit 11,8% du stock (13,1 millions m²) – par rapport à 10,8% un an auparavant – la vacance locative est historiquement élevée.

L'accroissement du taux de vacance est particulièrement important dans le CBD

VACANCE LOCATIVE PAR QUARTIER (en %)



où de nombreux projets spéculatifs ont été livrés en 2009/2010 et proposent dès à présent d'importantes surfaces à la location. Cette tendance s'observe plus particulièrement dans le quartier Léopold où le taux de vacance a augmenté de plus de 40% en deux ans, passant de 6,8% à 9,6% et dans le quartier Nord où le taux atteint désormais un niveau de 9,4%. Cependant, malgré un pipeline important, les nouveaux projets livrés récemment sur le marché, notamment en centre-ville (le T'Serclaes, l'Empress Court, le Renaissance et progressivement le Marquis), ont trouvé assez rapidement leurs occupants.

Les vacances locatives en décentralisé et en périphérie s'élèvent, quant à elles, à 14,6% et 23,6% en progression, de respectivement 9,8% et 3,5% sur un an.

Toutefois, le taux de vacance pour l'ensemble du marché, enregistré au troisième trimestre de l'année 2010, connaît pour la première fois depuis l'éclatement de la crise financière en 2008, une stabilisation. Une telle stabilisation est une conséquence directe, d'une part, du volume limité de livraisons pendant la période estivale, et, d'autre part, de la

prise en occupation d'un nombre de projets récemment mis sur le marché. Cette tendance devrait vraisemblablement perdurer en 2011 en raison du ralentissement de l'activité de construction.

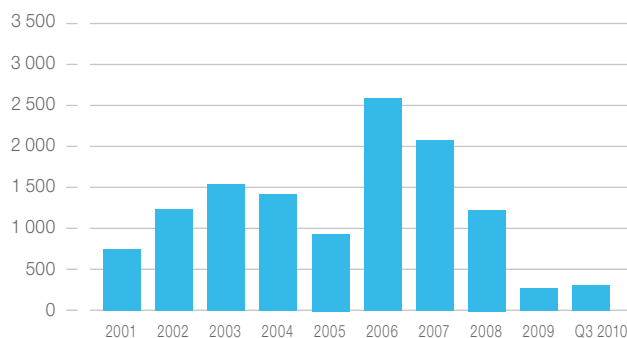
Les valeurs locatives

Les loyers moyens restent relativement stables depuis 2008 dans un marché qui est extrêmement compétitif, toutefois; les gratuités accordées par les propriétaires sont, quant à elles, plus importantes aujourd'hui qu'avant la crise.

Dans le centre-ville et le quartier Léopold, pour des immeubles de grande qualité, quelques transactions bouclées à des loyers d'avant la crise ont toutefois pu être recensées. Les espaces de bureaux de premier choix (« prime rent ») à Bruxelles s'échangent actuellement à 285€/m² contre 265€/m² auparavant pour des petites surfaces dans le micromarché du rond-point Schuman.

Les loyers moyens se situent entre 169€/m² et 202€/m². Les loyers moyens en décentralisé et en périphérie sont, quant à eux, respectivement de l'ordre de 136€/m² et 131€/m². Le loyer moyen pour le marché

HISTORIQUE DU VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMEUBLES DE BUREAUX A BRUXELLES (en millions €)



de bureaux à Bruxelles s'élève actuellement à 164€/m², se comparant à 170€/m² à la même période l'année dernière.

Les loyers pour les immeubles de bureaux de seconde main souffrent davantage que les loyers des immeubles neufs. Les zones du CBD bruxellois souffrent principalement de la quantité de nouveaux projets de bureaux livrés récemment alors qu'en décentralisé et en périphérie la hausse des taux de vacance a entraîné une concurrence accrue entre les propriétaires désireux d'attirer de nouveaux locataires pour remplir l'espace vacant.

se montrent extrêmement exigeants en phase d'acquisition, avec, par conséquent, le report ou l'annulation de nombre de transactions mineures et complexes. Entretemps, dans le segment 'prime' du marché, les valeurs sont reparties à la hausse en raison de la concurrence accrue entre investisseurs. Certains produits 'prime' loués à long terme (appelés 'super-core') s'échangent à des rendements bien inférieurs à 6%.

Des immeubles de bureaux de première qualité se vendent à un rendement de l'ordre de 6,25% dans le CBD et de l'ordre de 7,50% en périphérie, pour des baux 3/6/9.

Marché bruxellois à l'investissement

Au cours des neuf premiers mois de 2010, le montant total des transactions sur le marché de bureaux bruxellois s'est élevé à environ 320 millions €. La faiblesse du volume d'investissement s'explique en grande partie par le manque de produits 'prime' en vente, face à une demande importante pour ce type d'actifs. En outre, les investisseurs

Identité de Befimmo et sa stratégie

Befimmo, créée il y a 15 ans, est une Sicafi spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés principalement dans les centres-villes, et en particulier à Bruxelles.

Befimmo est une Société d'Investissement à Capital Fixe publique de droit belge en Immobilier (SICAFI). Elle est soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux Arrêtés Royaux du 10 avril 1995, du 10 juin 2001 et du 21 juin 2006.

Befimmo, créée il y a 15 ans, est une Sicafi spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés principalement dans les centres-villes, et en particulier à Bruxelles. Son portefeuille comprend aujourd'hui une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 800.000 m², dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques. Il est valorisé à hauteur de 1,9 milliard €, pour une capitalisation boursière de l'ordre du milliard €.

Cotée sur Euronext Brussels, appartenant à l'indice BEL20, Befimmo développe une stratégie saine et réfléchie de maximalisation de ses revenus pour offrir à ses actionnaires un dividende régulier et des perspectives de création de valeur.

Soucieuse d'intégrer au mieux les enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de Responsabilité sociale.

Dans son action, Befimmo porte une attention prioritaire aux éléments suivants:

> **le développement d'une stratégie claire et transparente** de spécialiste « pure player »⁽¹⁾ en immeubles de bureaux;

> **ses clients**, les occupants des immeubles, sans les loyers desquels rien ne serait possible. Befimmo veille à la pérennité de ses revenus et cherche à maintenir dans la durée le plus haut taux d'occupation possible de son portefeuille, développant la relation de confiance qu'elle construit au fil du temps avec ses clients locataires;

> **la qualité des nouveaux investissements** afin de générer durablement une croissance du résultat, du cash-flow et de la valeur par action, en intégrant dans les décisions, outre les aspects immobiliers et financiers, la dimension environnementale;

> **le caractère judicieux des désinvestissements** s'inscrivant dans une politique d'anticipation des cycles, d'arbitrage de son portefeuille, ou tout simplement d'opportunité;

> **le contrôle des coûts**, qu'il s'agisse de dépenses immobilières ou des frais généraux, afin d'inscrire les performances de Befimmo parmi celles des groupes cotés européens les plus performants;

> **l'équilibre de sa structure d'endettement** afin d'assurer sa liquidité tout en limitant les coûts de financement, et en protégeant son résultat et son cash-flow contre une hausse des taux d'intérêt au-delà de certains seuils, et ce sur une période de trois à cinq ans;

> **le développement et la motivation de son équipe de 40 personnes**, au 30 septembre 2010.

Befimmo vise à offrir à ses actionnaires un dividende stable et d'un niveau équilibré par



► **Montesquieu⁽³⁾**
Bruxelles centre-ville

rapport au profil de risque présenté par la Société. Forte de son expérience, Befimmo poursuivra son travail avec la même philosophie de création de valeur à long terme pour les actionnaires.

> Befimmo se concentre sur son métier d'Asset Manager, investisseur spécialiste « pure player » en immobilier de bureaux principalement dans les centres-villes, à Bruxelles, en Belgique. En tant que spécialiste, Befimmo n'entend pas se diversifier dans d'autres métiers qui viendraient à lui faire supporter des profils de risque/return différents de celui de l'investisseur professionnel en immobilier de bureaux. Tout en réservant la priorité au marché belge, Befimmo pourrait, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg, s'intéresser à de nouvelles perspectives d'investissements hors frontières, dans d'autres pays de la zone euro présentant de bonnes perspectives de croissance et jouissant d'une législation garantissant la transparence fiscale spécifique aux Sicafi et plus précisément dans des villes bénéficiant d'une liquidité et d'une profondeur de marché suffisante. À ce stade, seul le marché parisien nous paraît répondre à ces critères.

> À titre complémentaire, Befimmo pourrait s'intéresser, de manière limitée, à des opportunités de marché s'écartant de cette stratégie et présentant un profil de risque plus élevé pour autant que leur pertinence soit dûment justifiée, notamment à des opportunités d'acquisition de projets de développement pour compte propre et d'acquisition au profil plus financier, axées sur des revenus à long terme en provenance de débiteurs solides.

Enfin, Befimmo entend travailler à la réduction de l'impact environnemental des activités qu'elle contrôle directement. A cette fin, Befimmo a mis en place un Système de Gestion Environnementale (« SGE »), récemment certifié ISO 14001. Les impacts des activités de l'entreprise sont ainsi évalués au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) ainsi qu'au niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.). Befimmo estime qu'outre ses mérites propres, ce SGE, ajouté à d'autres outils, utilisés pour les immeubles de Befimmo, comme le certificat de performance énergétique, ou la certification BREEAM⁽²⁾, est de nature à contribuer à l'optimisation de valeur ajoutée.

(1) Pure player: investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

(2) BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable et ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breeam.org.

(3) Anciennement dénommé Extension Justice.



Axel Enthoven

Designer industriel
eadc, Enthoven Associates,
Design Consultants
www.eadc.be

« Les meubles seront de plus en plus mobiles, adaptables à la morphologie de l'utilisateur, et intelligents. »

À quoi ressembleront les espaces intérieurs des bureaux de demain ?

Ils s'adapteront à des modes de travail qui vont profondément évoluer. La flexibilité des horaires va devenir la règle et tout ce qui ne devra pas être fait en communauté pourra être fait à la maison, voire dans les transports. Tous les lieux que nous occupons durablement – logement personnel, moyen de transport et bureau – vont s'adapter à cette nouvelle flexibilité du travail en devenant eux-mêmes flexibles. Les bureaux attribués à une seule personne vont progressivement disparaître. Les parois intérieures vont devenir amovibles pour s'adapter rapidement au nombre de personnes qui occupent l'espace et à l'activité qui s'y déroule. Les meubles seront de plus en plus mobiles, adaptables à la morphologie de l'utilisateur, et intelligents. Tous les accès au réseau, les possibilités de charger les appareils, de visionner et écouter des contenus multimédia sont d'ores et déjà méticuleusement réfléchis dans les meubles que nous concevons.

Vous avez beaucoup travaillé sur la lumière...

En effet, la lumière joue, dans tous nos projets, un rôle important. Autant la fonctionnalité d'un poste de travail séduit la part rationnelle d'un utilisateur, autant la lumière impacte ses émotions. Cette prise en compte du bien-être psychologique par le design va aller croissant. L'éclairage est désormais reconnu comme un facteur déterminant d'ambiance, et nous ne cessons de tirer les leçons des progrès continus de la luminothérapie pour optimiser les « ambiances de travail ». Il est ainsi scientifiquement démontré que le rouge est la couleur du réveil, l'orange celle de l'endormissement et le bleu celle de l'éveil continu. Concrètement, la tendance est à des parois réfléchissantes ou absorbantes, aux couleurs changeantes selon l'heure du jour, les saisons. Et de même qu'on purifie l'air ou que l'on gère la température sans informer les salariés, la gestion des couleurs sera assurée par le médecin ou le psychologue d'entreprise en fonction de « besoins » en couleurs clairement identifiés.

À quoi ressemblerait le bureau de vos rêves ?

Notre siège social d'Anvers n'est pas loin de l'incarner ! À la fois en centre-ville et entouré d'un parc de verdure, il est facile d'accès et offre une vue magnifique à ceux qui y travaillent. Par ailleurs, le bâtiment, classé au patrimoine national de l'architecture moderne, a été construit en 1974 par Willy Vander Meeren, un architecte belge que j'apprécie tout particulièrement. Nous l'avons aménagé comme une vitrine de notre art, avec des espaces propices aux échanges et d'autres à l'isolement. Ces bureaux pourraient certes être encore plus flexibles, plus rapidement adaptables, mais je m'en contente largement et m'y rends à chaque fois avec plaisir et fierté.



Profil

Befimmo poursuit un métier d'Asset Manager, développant une stratégie de spécialiste « pure player » d'investisseur dans des immeubles de bureaux de qualité situés dans des quartiers où la rareté se génère structurellement, comme les centres-villes. Bruxelles et plus généralement la Belgique sont ses marchés de base. Le portefeuille est distribué entre ses différents sous-marchés, bénéficiant à la fois:

1. d'une assise solide

- > 56,4% du portefeuille est situé dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles où une bonne part de la demande est structurelle, provenant de locataires de rating élevé comme les institutions belges, fédérales, régionales et européennes ainsi que les sociétés, représentations et bureaux qui veulent s'établir à proximité de ces institutions;
- > une première étape de diversification géographique a été concrétisée en 2009 avec l'acquisition de l'immeuble Axento, situé à Luxembourg ville sur le plateau du Kirchberg, dans une des meilleures localisations de la place. Cet immeuble, qui bénéficie d'une garantie

de revenus jusqu'au 31 décembre 2010, représente 4,4% de la valeur du portefeuille de Befimmo;

- > une cinquantaine d'immeubles loués essentiellement à l'État belge est située dans les centres-villes dans toute la Belgique (19,0% en Flandre et 4,8% en Wallonie).

2. et d'opportunités

- > 6,9% du portefeuille se trouve en zone décentralisée, mais là où les entreprises bénéficient néanmoins des avantages de la ville (disponibilité des transports publics, accès aux services, proximité des clients, etc.);
- > 8,5% du portefeuille est situé en périphérie bruxelloise à Zaventem et Vilvoorde. Plus de la moitié de ce portefeuille, les parcs Ikaros et Planet, se situe dans une niche, celle des parcs de petits immeubles de bureaux, permettant aux petites et moyennes entreprises ou aux filiales de multinationales de recevoir rapidement une réponse flexible et efficace à leurs besoins. Cette niche est la plus sensible aux cycles du marché.

Les revenus locatifs sont relativement bien protégés pour les prochains exercices, plus



Le métier de base de Befimmo est l'investissement en immeubles de bureaux de qualité dans des localisations où la valeur se génère par la rareté comme dans les centres-villes.

► **Goemaere**
Bruxelles décentralisé

de 65% des loyers provenant (en moyenne pour 11,2 années encore) d'institutions publiques belges et européennes. Les coûts de gestion (travaux de maintenance, gérance et frais généraux) sont bien maîtrisés. Dans un portefeuille d'une telle ampleur – une centaine d'immeubles –, un pipeline de redéveloppements créateurs de valeur se génère naturellement. Dans ce cadre, les rénovations en cours ou à venir, comme celles des immeubles Empress Court, Science-Montoyer, Froissart et la construction de la nouvelle Tour Paradis, sont activement gérées.

Stratégie d'investissement

Le métier de base de Befimmo est l'investissement en immeubles de bureaux de qualité dans des localisations où la valeur se génère par la rareté comme dans les Central Business Districts.

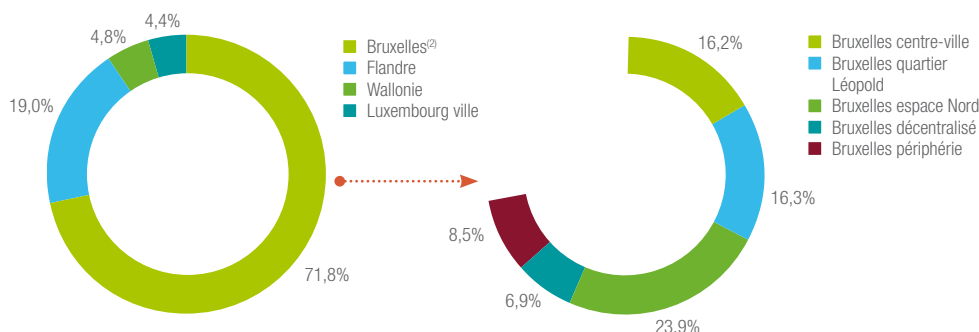
Befimmo s'intéresse aux projets d'investissement répondant principalement aux caractéristiques ci-après:

> une bonne occupation par des locaux de qualité;

- > une taille critique adéquate, bien équipés et efficaces;
- > aptes à subir avec succès les vérifications de la « due diligence » portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux;
- > disposant d'un potentiel de création de valeur;
- > une bonne situation (visibilité, accessibilité) et dans des zones qui sont bien desservies par les transports en commun.

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). Cela a été le cas – à titre d'exemple – pour le projet Axento à Luxembourg. Des partenariats pourraient également être envisagés lorsque la taille de certaines opérations immobilières dépasserait la capacité d'investissement de Befimmo.

Répartition géographique ⁽¹⁾



(1) Les proportions sont exprimées sur la base des justes valeurs au 30 septembre 2010. Ce graphe ne tient pas compte des justes valeurs des immeubles détenus en vue de la vente.

(2) Bruxelles: il s'agit de Bruxelles et son Hinterland économique, soit le Central Business District (« CBD »), la Zone décentralisée et la Périphérie.

(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 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 €. Le portefeuille de Befimmo comprend des immeubles de placement ainsi que des immeubles détenus en vue de la vente.

Le portefeuille

La juste valeur⁽³⁾ du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.922,6 millions € au 30 septembre 2010, par rapport à une valeur de 1.922,9 millions € au 30 septembre 2009. Cette évolution de valeur intègre le coût des travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours de l'exercice, auquel s'ajoutent les variations de valeur enregistrées en compte de résultats.

Hors investissements et désinvestissements, une diminution de valeur du portefeuille de 34,6 millions € (-1,77%) est constatée sur l'exercice échu au 30 septembre 2010.

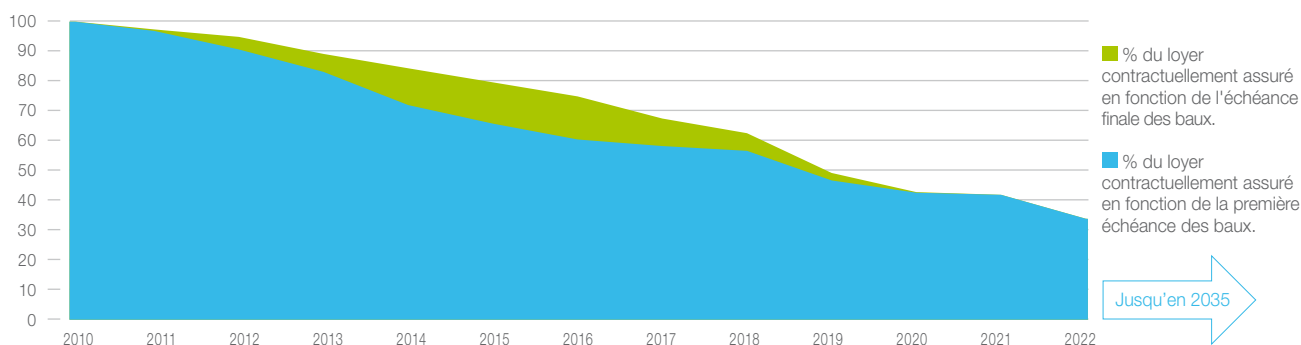
On constate cette année une diminution progressive du taux des baisses de valeur consécutives aux effets de la crise économique et financière, diminution qui devrait tendre à moyen terme vers une stabilisation de ces valeurs. Cette tendance, illustrée sur les deux derniers exercices (-3,74% en 2008/2009, -1,77% en 2009/2010) dans le tableau repris ci-après, paraît se confirmer au vu des perspectives d'évolution de valeurs pour les trois prochains exercices. Ces perspectives d'évolution sont détaillées ci-après dans la partie « Perspectives ».

La baisse de valeur résulte essentiellement de la diminution des valeurs locatives estimées par l'expert immobilier, principalement dans les secteurs décentralisés de Bruxelles et de sa périphérie, reflétant la pression qui pèse actuellement sur le marché locatif des bureaux, tandis que les taux de capitalisation sont quant à eux restés globalement stables.

Les immeubles présentant des surfaces vacantes (à court ou moyen terme) ont vu leurs valeurs sanctionnées par des hausses de taux de capitalisation, l'expert immobilier ayant voulu refléter l'importante décote constatée sur le marché de l'investissement pour des immeubles vides, en tout ou partie, ou à courte durée résiduelle de baux.

Les valeurs du portefeuille de Befimmo ont été plus affectées que celles du portefeuille de Fedimmo: -2,73%, contre -0,04%. Ce sont plus particulièrement les immeubles de Befimmo situés en zone décentralisée et en périphérie de Bruxelles qui ont souffert de cette baisse: respectivement -6,53% et -4,74%. Les immeubles localisés dans le CBD bruxellois ont quant à eux connu une baisse de valeur plus modérée de

Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé⁽⁴⁾ (en vertu des baux en cours et des baux futurs signés) (en %)



-1,67% depuis le début de l'exercice, illustrant le caractère traditionnellement plus stable de ce secteur du marché. Cette tendance conforte Befimmo dans sa stratégie d'investisseur spécialisé dans des biens localisés en centre-ville.

Les immeubles de Fedimmo, qui jouissent pour la plupart de baux de longue durée avec l'État belge ont connu, quant à eux, une stabilité de valeur au cours de l'exercice (-0,04%). Cette stabilité des valeurs du portefeuille de Fedimmo illustre l'intérêt que, malgré le contexte de crise économique et financière, les investisseurs continuent à manifester pour des immeubles disposant de cash-flows sécurisés à long terme, et qui plus est, en relation avec des débiteurs de qualité.

Le taux d'occupation⁽⁵⁾ des immeubles en portefeuille, calculé sur la base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 95,53% au 30 septembre 2010 par rapport à 96,14% en début d'exercice.

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 30 septembre 2010, c'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en

développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, est de 94,03% par rapport à 93,69% en début d'exercice.

Au 30 septembre 2010, la durée moyenne pondérée des baux en cours s'établit à 9,1 ans par rapport à 9,4 ans en début d'exercice.

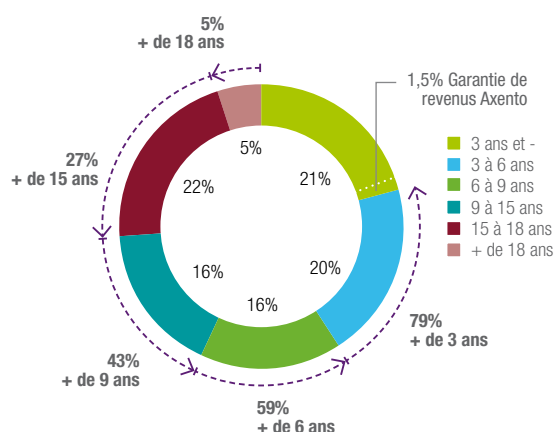
Le rendement locatif global sur loyers en cours, portant sur des immeubles de placement (hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location) s'établit à 6,60% au 30 septembre 2010, par rapport à 6,56% au début de l'exercice.

Toujours au 30 septembre 2010, le rendement locatif global sur loyers en cours, ajouté à la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, s'établit à 6,90% contre 6,82% au 30 septembre 2009. Si l'on tient compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, les rendements réel et potentiel s'établissent respectivement à 6,42% et 6,83% au 30 septembre 2010.

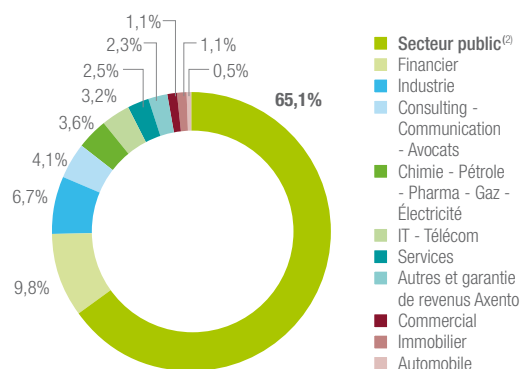
(4) Les loyers des années futures calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport aux loyers en cours au 30 septembre 2010. Ce graphique ne tient pas compte du nouveau bail de 25 années fermes avec la Régie des Bâtiments dans l'immeuble Paradis à Liège et des loyers des immeubles détenus en vue de la vente.

(5) 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).

Durée des loyers (1)



Locataires (1)



VARIATION DES JUSTES VALEURS (au 30.09)

BUREAUX	Variation sur l'année ⁽³⁾	Quote-part du portefeuille ⁽⁴⁾	2010	2009 (en millions €)	2008
<i>Immeubles disponibles à la location</i>		95,4%	1 835,3	1 866,8	1 787,9
Bruxelles centre (CBD)	-1,67%	52,9%	1 017,8	1 034,2	1 005,3
Bruxelles décentralisé	-6,53%	6,7%	129,8	139,4	151,4
Bruxelles périphérie	-4,74%	8,3%	159,6	166,7	179,6
Flandre	-0,07%	18,6%	358,4	355,8	358,5
Wallonie	-2,90%	4,6%	87,5	89,2	93,1
Luxembourg ville	0,87%	4,3%	82,2	81,5	-
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>		2,6%	49,6	51,5	89,7
IMMEUBLES DE PLACEMENT		98,0%	1 885,0	1 918,3	1 877,6
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		2,0%	37,7	4,6	8,9
TOTAL	-1,77%	100%	1 922,6	1 922,9	1 886,5

(1) Les proportions sont exprimées sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2010. Ce graphe ne tient pas compte des loyers des immeubles détenus en vue de la vente.

(2) Secteur public: Institutions publiques belges (fédéral, régional & Communautés), Institutions européennes et représentations.

(3) La variation sur l'année correspond à la variation des justes valeurs, à périmètre constant, entre le 30 septembre 2009 et le 30 septembre 2010 (hors investissements et désinvestissements).

(4) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2010.

VARIATION DES JUSTES VALEURS IMMEUBLES SUR LES DEUX DERNIERS EXERCICES, PAR TRIMESTRE

EXERCICE 2008/2009				EXERCICE 2009/2010			
trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	trimestre 4	trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	trimestre 4
-2,41%	-0,25%	-0,43%	-0,86%	-0,54%	-0,48%	-0,39%	-0,39%
-3,74%				-1,77%			

ÉVOLUTION DU RENDEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ (au 30.09)

	2006	2007	2008	2009	2010
Superficie totale des immeubles de placement (m ²)	523 037	879 470	834 237	846 107	830 164
Juste valeur des immeubles de placement (milliers €)	1 078 357	1 812 899	1 877 636	1 918 316	1 884 964
Taux d'occupation ⁽⁵⁾	94,7%	95,1%	97,3%	96,1%	95,5%
Rendement potentiel ⁽⁶⁾	7,55%	6,73%	6,43%	6,80%	6,90%
Répartition					
m ² de bureaux	473 398	829 831	834 237	846 107	830 164
m ² autres	49 639	49 639	-	-	-
% de bureaux	97,5%	98,4%	100,0%	100,0%	100,0%
% autres	2,5%	1,6%	-	-	-

TAUX DE RÉVERSION (au 30.09.2010)

	Loyer en cours + loyers sur contrats futurs signés (en milliers €)	Quote-part des loyers (%)	Durée moyenne pondérée des baux (1 ^{er} break)	Taux de réversion ⁽⁷⁾
Bruxelles centre (CBD)	66 550	53,6%	10,3 ans	-4,4%
Bruxelles décentralisé	8 994	7,2%	4,0 ans	-9,1%
Bruxelles périphérie	11 529	9,3%	2,8 ans	-6,4%
Flandre	20 653	16,6%	14,2 ans	-3,4%
Wallonie	11 044	8,9%	6,2 ans	-14,2%
Luxembourg ville	5 387	4,3%	3,4 ans	-4,7%
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	124 157	100%	9,1 ans	-5,6%

(5) Le taux d'occupation, pour les années 2009 et 2010, 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.

(6) Le rendement potentiel du portefeuille immobilier, illustrant le rendement si le portefeuille était loué à 100%, est calculé comme étant le rapport entre les loyers en cours augmentés de la valeur locative des surfaces libres d'occupation et la valeur d'investissement. Ce rendement, pour les années 2009 et 2010, est calculé sur l'ensemble des immeubles disponibles à la location.

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

Portefeuille

LOCATAIRES (1^{re} échéance au 30.09.2010)

	Loyer annuel ⁽¹⁾	Durée moyenne pondérée ⁽²⁾	Pourcentage
1. Secteur Public (fédéral & régional)			59,1%
2. Institutions européennes & représentations			6,0%
Top deux des locataires: SECTEUR PUBLIC	80,9 millions €	11,2 années	65,1%
3. BNP Paribas Fortis et sociétés liées			4,8%
4. Linklaters Associates			2,6%
5. Levi Strauss			2,3%
6. BGL BNP Paribas et sociétés liées			2,3%
7. Citibank			2,2%
8. Sheraton Management LLC			1,5%
9. General Electric			1,0%
10. Scarlet Business			0,7%
Huit locataires suivants	21,5 millions €	7,4 années	17,3%
Dix locataires suivants	5,9 millions €	3,3 années	4,7%
Top 20 des locataires	108,3 millions €	10,0 années	87,2%
± 165 locataires	14,0 millions €	3,5 années	11,2%
Garantie de revenus Axento	1,9 million €	0,3 année	1,5%
TOTAL	124,2 millions €	9,1 années	100,0%

(1) Le loyer annuel ne tient pas compte des loyers des immeubles détenus en vue de la vente.

(2) 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.

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO⁽³⁾ (au 30.09.2010)

	Surfaces locatives (m ²)	Quote-part du portefeuille ⁽⁴⁾	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation
Bruxelles centre-ville 9 immeubles	109 639	14,9%	18 642	93,6%
Bruxelles quartier Léopold 7 immeubles	67 643	13,3%	16 644	98,6%
Bruxelles espace Nord 3 immeubles	187 506	25,0%	31 265	98,8%
Bruxelles Central Business District (CBD) 19 immeubles	364 788	53,2%	66 550	97,3%
Bruxelles décentralisé 8 immeubles	60 794	7,2%	8 994	90,6%
Bruxelles périphérie 7 immeubles et parcs de bureaux	106 470	9,2%	11 529	79,4%
TOTAL BRUXELLES	532 052	69,6%	87 073	93,7%
Flandre 33 immeubles	180 563	16,5%	20 653	100,0%
Wallonie 20 immeubles	95 601	8,8%	11 044	100,0%
Luxembourg ville 1 immeuble	13 447	4,3%	5 387	100,0% ⁽⁵⁾
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	821 663	99,3%	124 157	95,5%
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION	8 501	-	-	-
IMMEUBLES DE PLACEMENT	830 164	99,3%	124 157	94,0%
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	27 935	0,7%	862	-
TOTAL	858 099	100%	125 019	-

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

(4) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2010.

(5) L'immeuble Axento n'est pas encore loué à 100%, mais Befimmo bénéficie d'une garantie de revenus de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

Conclusions de l'expert immobilier

Au Conseil d'Administration
de Befimmo SA
Gérant de Befimmo SCA
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

Messieurs,

Concerne: Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 30 septembre 2010.

Contexte

Conformément à l'article 59, § 1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, sur les Sicafis, Befimmo a fait procéder au 30 septembre 2010 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise de la partie du portefeuille de Befimmo loué à long terme ainsi que du portefeuille de Fedimmo; tandis que Winssinger & Associés s'est chargée de l'expertise des autres immeubles du portefeuille de Befimmo. 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 indique disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Befimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

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

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties

parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

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

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes: le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple:

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

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

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les

critères suivants sont pris en considération: la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

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

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une 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 30 septembre 2010 s'élève à

1.971.947.000€
(UN MILLIARD NEUF CENT SEPTANTE
ET UN MILLIONS NEUF CENT
QUARANTE-SEPT MILLE EUROS);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par la société Winssinger & Associés SA.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 30 septembre 2010 correspondant à la juste valeur (fair value) s'établirait à

1.922.611.000 €
(UN MILLIARD NEUF CENT
VINGT-DEUX MILLIONS SIX CENT
ONZE MILLE EUROS);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par la société Winssinger & Associés SA.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location ressort à 6,60% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,90% sur ce même portefeuille. Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 95,53%. Le taux d'occupation sur le portefeuille total d'immeubles de placement s'établit quant à lui à 94,03%.

La moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de +/- 5,60% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit:

Bureaux	Juste valeur (millions €)	%
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 884,9	98,0
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	1 835,3	95,4
Bruxelles centre (CBD)	1 017,8	52,9
Bruxelles décentralisé	129,8	6,7
Bruxelles périphérie	159,6	8,3
Flandre	358,4	18,6
Wallonie	87,5	4,6
Luxembourg ville	82,2	4,3
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	49,6	2,6
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	37,7	2,0
TOTAL	1 922,6	100

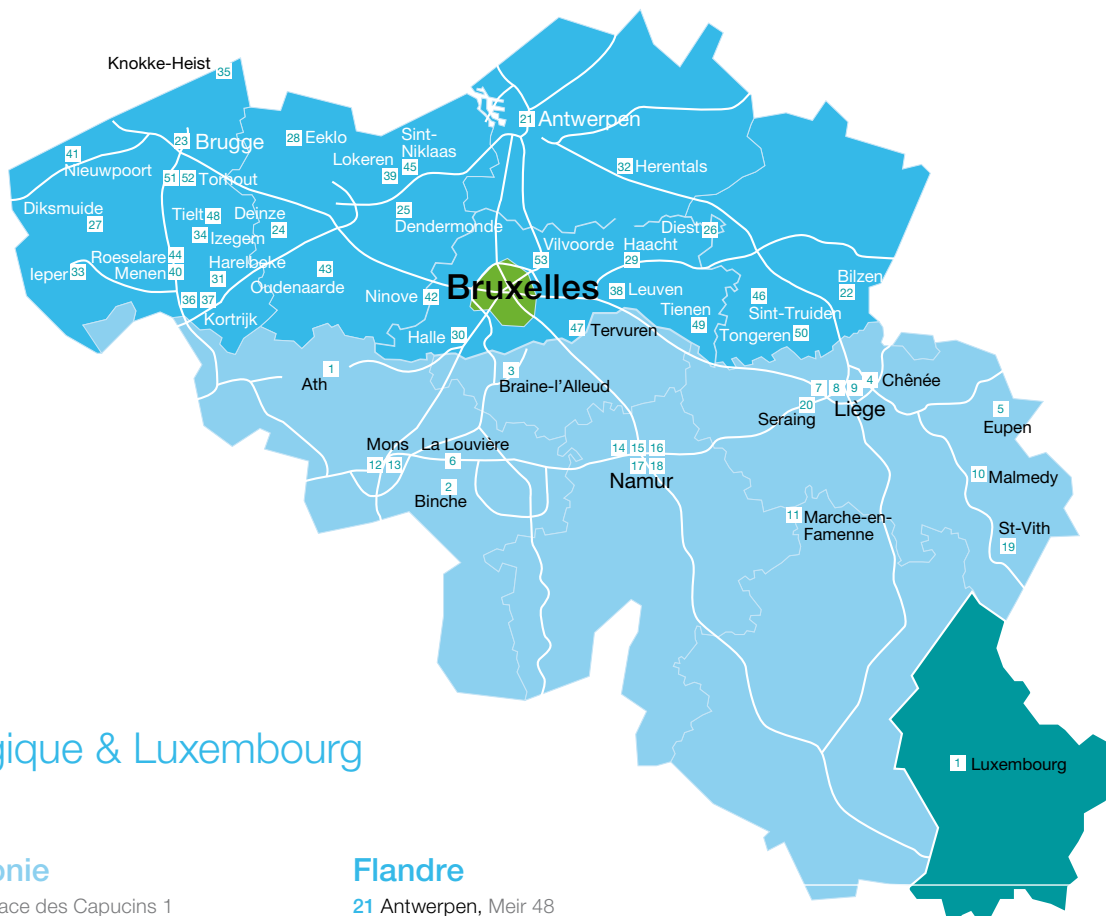
Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 22 octobre 2010.



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

Portefeuille en détail



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-Sualem 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, Avenue de Stassart 9
- 15 Namur, Rue Henri Lemaître 3
- 16 Namur, Rue Pépin 5
- 17 Namur, Rue Pépin 31
- 18 Namur, Rue Pépin 22
- 19 Saint-Vith, Klosterstrasse 32
- 20 Seraing, Rue Haute 67

Flandre

- 21 Antwerpen, Meir 48
- 22 Bilzen, Brugstraat 2
- 23 Brugge, Boninvest 1
- 24 Deinze, Brielstraat 25
- 25 Dendermonde, St-Rochusstraat 63
- 26 Diest, Koning Albertstraat 12
- 27 Diksmuide, Woumenweg 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

- 1 Luxembourg, Avenue John Fitzgerald Kennedy 44 (Plateau du Kirchberg)

Bruxelles

Bruxelles centre-ville

- 54 Brederode 1 et Brederode Corner
- 55 Central Gate
- 56 Empereur
- 57 Montesquieu⁽¹⁾
- 58 Gouvernement Provisoire
- 59 Lambermont
- 60 Pacheco
- 61 Poelaert

Bruxelles quartier Léopold

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

Bruxelles espace Nord

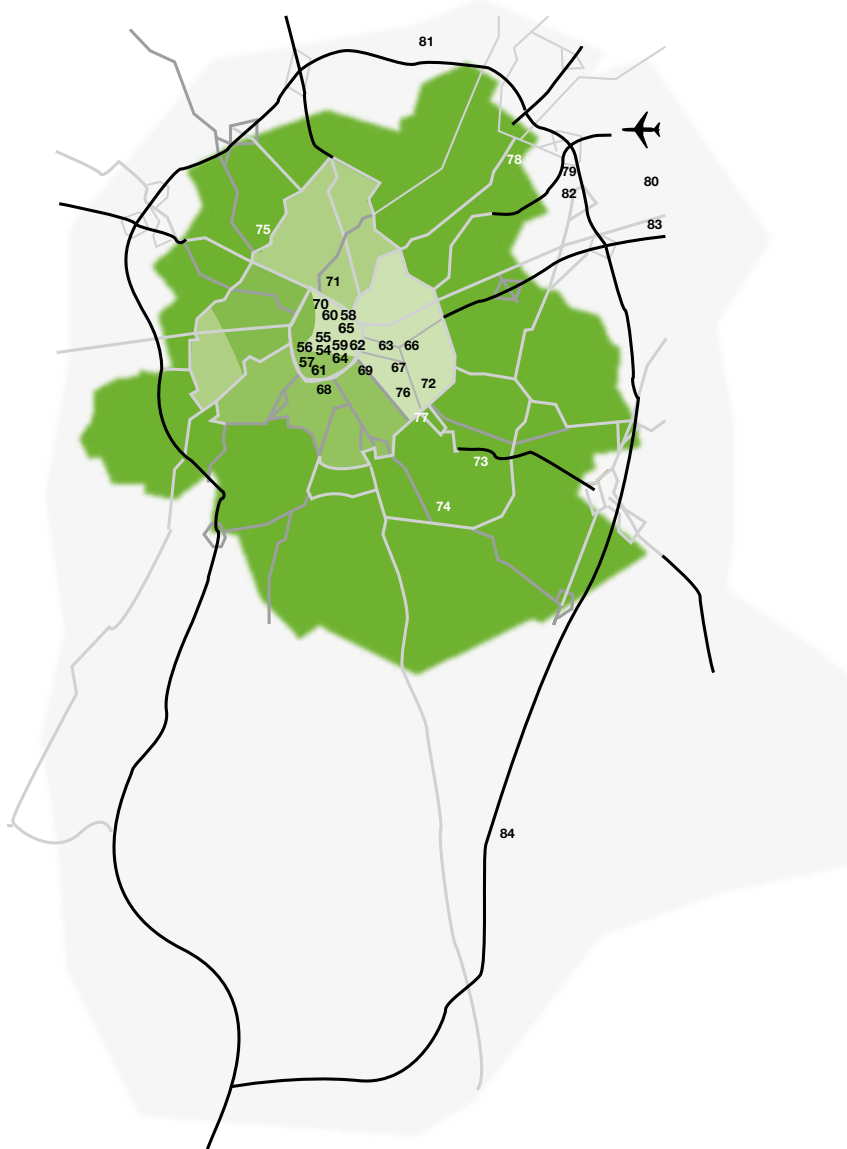
- 70 Noord Building
- 71 World Trade Center Tours 2 et 3

Bruxelles décentralisé

- 72 Eudore Devroye
- 73 Goemaere
- 74 La Hulpe
- 75 Jean Dubrucq
- 76 La Plaine
- 77 Triomphe I, II et III

Bruxelles périphérie

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



(1) anciennement dénommé
Extension Justice

Immeubles de bureaux⁽¹⁾ > 10.000 m²

Bruxelles centre-ville



Central Gate

Rue Ravenstein 50-70
Cantersteen 39-55
1000 Bruxelles
Surface: 32.730 m²
Année de rénovation: 1997-2000

Poelaert

Place Poelaert 2-4
1000 Bruxelles
Surface: 14.146 m²
Année de rénovation: 2001



Brederode 1

Rue de Brederode 9/11/13/13a,
Rue de Namur 28/30/32/48/50/52
et Rue Thérésienne 14
1000 Bruxelles
Surface: 19.665 m²
Année de rénovation: 1990-2001



Montesquieu

Rue des Quatre Bras 13
1000 Bruxelles
Surface: 19.004 m²
Année de rénovation: 2009

Bruxelles quartier Léopold



Wiertz

Rue Wiertz 30-50
1050 Bruxelles
Surface: 10.865 m²
Année de construction: 1996



Joseph II

Rue Joseph II 27
1000 Bruxelles
Surface: 12.831 m²
Année de construction: 1994



View Building

Rue de l'Industrie 26-38
1040 Bruxelles
Surface: 11.106 m²
Année de rénovation: 2001



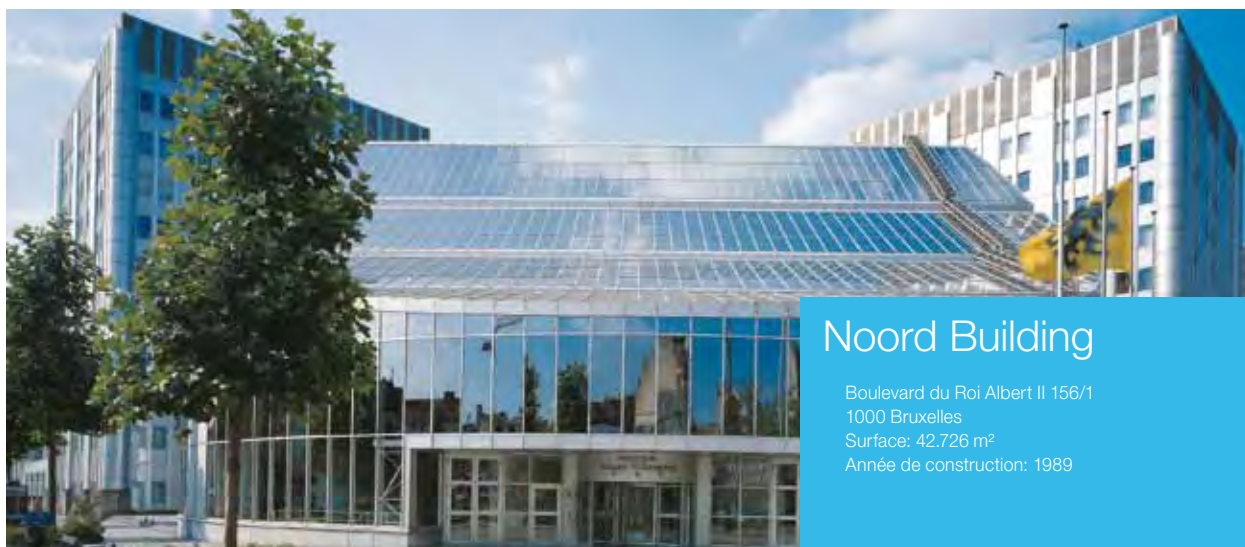
Arts

Avenue des Arts 28/30
Rue du Commerce 96/112
1000 Bruxelles
Surface: 16.793 m²
Année de rénovation: 2005

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

Immeubles de bureaux > 10.000 m²

Bruxelles espace Nord



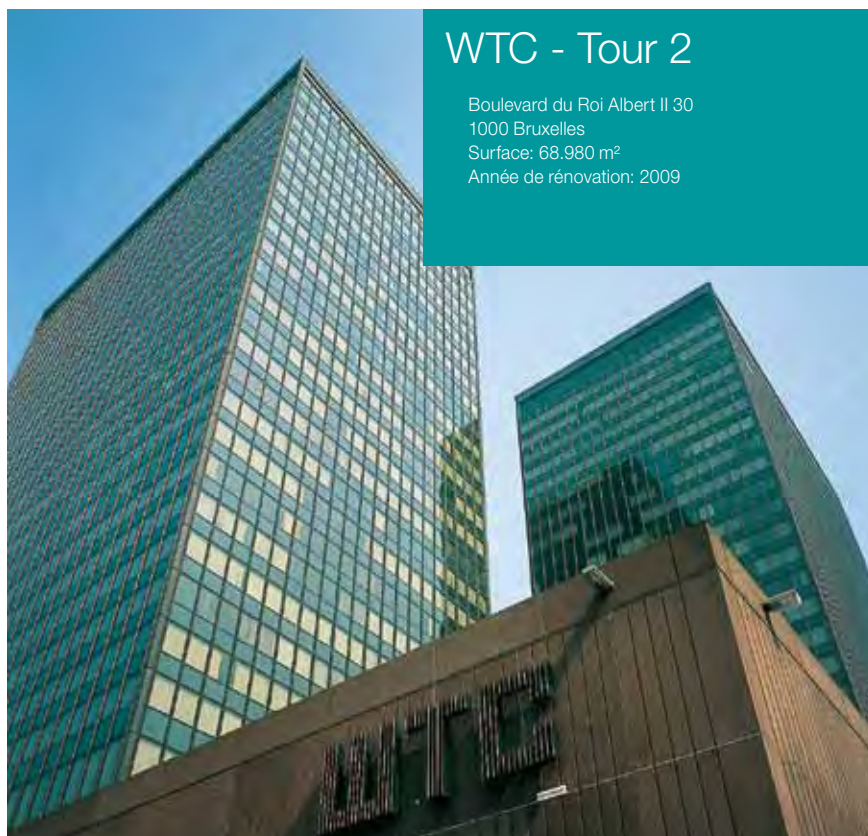
Noord Building

Boulevard du Roi Albert II 156/1
1000 Bruxelles
Surface: 42.726 m²
Année de construction: 1989



WTC - Tour 3

Boulevard du Roi Albert II 30
1000 Bruxelles
Surface: 75.800 m²
Année de construction: en cours
de rénovation



WTC - Tour 2

Boulevard du Roi Albert II 30
1000 Bruxelles
Surface: 68.980 m²
Année de rénovation: 2009

Bruxelles périphérie



Media

Medialaan 50
1800 Vilvoorde
Surface: 18.104 m²
Année de construction: 1999



Fountain Plaza

Belgicastraat 1/3/5/7
1930 Zaventem
Surface: 16.690 m²
Année de construction: 1991



Planet II

Leuvensesteenweg 542
1930 Zaventem
Surface: 10.279 m²
Année de construction: 1988



Ikaros Business Park (phases I à V)

Ikaroslaan 1-15; 17-21; 23-25; 27-28; 33; 37; 41;
45; 49; 53; 57; 61
1930 Zaventem
Surface: 46.053 m²
Année de construction: 1990 à 2008

Immeubles de bureaux > 10.000 m²

Bruxelles décentralisé



La Plaine

Boulevard Général Jacques 263G
1050 Bruxelles
Surface: 15.933 m²
Année de construction: 1995

Wallonie



Liège - Paradis

Rue Paradis 1
4000 Liège
Surface: 38.945 m²
Année de construction: 1987



Triomphe I & II

Avenue Arnaud Fraiteur 15-23
1050 Bruxelles
Surface: 20.530 m²
Année de construction: 1998

Luxembourg



Axento

Avenue John Fitzgerald Kennedy 44
Plateau du Kirchberg
Surface: 13.447 m²
Année de construction: 2009

Flandre



Kortrijk - Bloemistenstraat

Bloemistenstraat 23
8500 Kortrijk
Surface: 11.505 m²
Année de construction/rénovation: 1995/2005



Antwerpen - Meir

Meir 48
2000 Antwerpen
Surface: 20.612 m²
Année de construction: 1985



Leuven - Vital

Vital Decosterstraat 42/44
3000 Leuven
Surface: 19.033 m²
Année de rénovation: 1993



Tervuren - Leuvensesteenweg

Leuvensesteenweg 17
3080 Tervuren
Surface: 20.408 m²
Année de construction: 1980

Informations sur les principaux risques

Certains des risques liés à l'activité de Befimmo sont renforcés dans la période de conjoncture économique difficile que nous connaissons. 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. Ces risques sont détaillés ci-dessous.

La nature des risques identifiés par Befimmo est identique à celle de l'année dernière.

Guimard, Bruxelles, quartier Leopold ▶



Principaux risques liés à Befimmo et à ses activités

Risque de marché locatif

Le marché immobilier se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Vu la concentration de son portefeuille, sectoriellement, sur le marché des immeubles de bureaux, et, géographiquement, 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.

Risque économique

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 géographique (immeubles de bureaux essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique) et commercial (l'État belge en tant que locataire représente 59,1% des loyers au 30 septembre 2010); l'investissement

dans le projet luxembourgeois Axento, en juillet 2009 a constitué une première étape dans une diversification internationale limitée envisagée par Befimmo. Cette diversification pourrait, le cas échéant, être étendue au marché parisien.

Risques liés aux locataires

La Société est exposée aux risques liés au départ ou à la défaillance financière de ses locataires ainsi qu'au risque de vide locatif. La durée moyenne pondérée des baux conclus par Befimmo est de plus de 9 ans au 30 septembre 2010. Pour atténuer ce risque, la Société gère activement la relation avec ses clients afin de réduire au maximum l'inoccupation des biens faisant partie de son portefeuille immobilier.

Le taux d'occupation s'élevait à 95,5% au 30 septembre 2010 (le taux du marché étant de 88,2%). Le taux d'occupation reste néanmoins sensible à la conjoncture, surtout en périphérie. Sur une base annuelle, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,2 million € sur le résultat d'exploitation des immeubles.

Conformément à la pratique usuelle du marché, des garanties locatives correspondant à six mois de loyer sont généralement exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge, Communauté flamande, Région flamande, Région wallonne et institutions européennes) qui représentent une part importante du portefeuille de la Société, 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 cherche dès lors à affecter une part importante de son portefeuille immobilier à des baux de longue durée. Cette stratégie s'est concrétisée notamment par l'acquisition en décembre 2006 de Fedimmo SA, dont le portefeuille avait à l'époque une durée moyenne pondérée initiale des baux de 17 ans, par la signature la même année d'un nouveau contrat de bail avec les pouvoirs publics d'une durée initiale de 20,5 ans pour l'immeuble Montesquieu (anciennement dénommé Extension Justice) à Bruxelles, par l'acquisition en juin 2008 de deux immeubles situés à Anvers et Louvain, loués principalement à Fortis Banque pour une durée moyenne pondérée de plus de 17 ans, par la signature d'une convention d'usufruit de 15 ans avec le Parlement européen portant sur l'immeuble Wiertz et par l'obtention du marché pour la mise à disposition de bureaux pour l'hébergement des fonctionnaires des finances à Liège pour une durée de 25 ans à partir de 2013 (projet Paradis). Elle s'est également concrétisée par la négociation durant l'exercice de prolongations de baux dans les immeubles Schuman 3 et La Plaine pour plusieurs années.

Risque sur la juste valeur des immeubles

La Société est exposée au risque de variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de la Société; une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 19,23 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 1,15 € sur la valeur intrinsèque par action. Elle a également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,43%.

Risque de sinistre

La Société est, tout naturellement, exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur dans ses immeubles. Pour atténuer ce risque, les immeubles sont couverts par différentes polices d'assurance (couvrant notamment les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors terrain) de l'ordre de 1.763,4 millions € au 30 septembre 2010.

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 sociale) en termes de développement durable (performance énergétique, etc.). Befimmo s'attache à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement et à les mettre à niveau en termes de performance durable par un examen des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et la mise en place de programmes de travaux, effectués en collaboration avec le property manager. Befimmo s'attache également à faire

Informations sur les principaux risques

couvrir une part importante de ses immeubles par des contrats d'entretien du type « Garantie Totale ». Plus de 59% 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 avec les entrepreneurs prévoient généralement différentes mesures pour limiter ces risques (pénalités de retard, prix maximum, etc.).

Risques d'inflation et de déflation

Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face (travaux de rénovation, etc.) soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé (sur la base duquel sont indexés les baux); l'impact des adaptations des loyers à l'inflation (base: indice-santé) peut être estimé à 1,2 million € sur une base annuelle, par pourcent de variation de l'indice-santé.

En ce qui concerne le risque de déflation, 81%⁽¹⁾ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo prévoient un plancher à la baisse éventuelle du loyer (48% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 33% un plancher situé au niveau du dernier loyer payé). Le solde des baux, soit 19%, ne prévoit pas de plancher.

Risques liés aux cocontractants

Outre le risque de défaillance des locataires, la Société est également exposée au risque de défaillance des autres cocontractants (gestionnaires d'immeubles, entrepreneurs de travaux...).

Risques spécifiques en cas d'opération en dehors de la Belgique et du Luxembourg

La Société a une expérience et une connaissance moindres du marché et des parties avec lesquelles elle contracterait.

Risques réglementaires et environnementaux

La Société est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires de plus en plus complexes, notamment environnementales et de sécurité incendie, aux risques environnementaux liés à l'acquisition ou à la propriété des immeubles, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis.

La Société est exposée au risque que des contraintes nouvelles limitent la possibilité d'exploiter et/ou de louer certains immeubles ou augmentent les obligations qui lui incombent, notamment en termes de performance environnementale.

Risques de rotation du personnel

Compte tenu du caractère relativement réduit de son équipe, la Société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clés » du personnel.

(1) Les proportions sont exprimées sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2010.

Risques de procédure judiciaire

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliqué, en qualité de défenderesse ou de demanderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, 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 ou portent sur des montants non significatifs.

Principaux risques financiers

Risques liés au coût de financement

L'endettement actuel de la Société est principalement fondé sur une base d'emprunts à taux flottants (billets de trésorerie et lignes bilatérales et crédits syndiqués). Cette politique évite à la Société de subir des charges financières à taux fixes relativement élevés, alors que ses revenus souffrent d'une pression à la baisse sur les loyers et d'une indexation relativement limitée.

Néanmoins, elle crée une situation dans laquelle le résultat est sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des charges financières de la Société pourrait aussi avoir une incidence sur son rating, de niveau BBB/outlook stable.

Les risques de taux liés à ce type de financement sont cependant atténués par la mise en place d'une politique de couverture du risque d'intérêt sur un horizon de trois à cinq ans couvrant en principe entre 50 et 75% de la dette totale. L'objectif est d'assurer une protection contre une hausse significative des taux tout en préservant la possibilité pour la Société de bénéficier, au moins en

partie, de la baisse des taux. Ainsi, sur la base de l'endettement au 30 septembre 2010, une partie de la dette égale à 378,8 millions € (représentant 48,0% de la dette totale) est financée sur la base de taux fixes (taux fixes conventionnels, IRS ou IRS Callable). Le reste de la dette, soit 410,1 millions €, bénéficie de taux variables, ceux-ci étant limités (à la hausse) au moyen d'instruments optionnels (twin caps) pour un montant notionnel de 400 millions €. Au 30 septembre 2010, le ratio de couverture est de 98,55%. 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, ainsi que sur une estimation du niveau de cash-flow devant être sécurisé pour permettre le paiement du dividende prévisionnel.

Sur la base de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 septembre 2010 (hors impact des instruments de couverture), l'exposition au risque de taux est estimée à 1,78 million € (base annuelle) pour toute variation de taux de marché de 0,25% en l'absence de couverture.

Sur la base des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 septembre 2010, l'impact d'une variation à la baisse de taux de financement de 0,25% générerait une réduction des charges financières estimée à 1,03 million € sur une base annuelle et une hausse de taux du même ordre entraînerait une hausse des charges financières estimée à 1,03 million € sur une base annuelle.

Le coût de financement de la Société est notamment lié au rating qui lui est attribué par Standard & Poor's, qui dépend

Informations sur les principaux risques

notamment de son niveau d'endettement. Si le ratio d'endettement devait dépasser significativement et durablement un niveau de l'ordre de 55%, 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 de l'ordre de 1,4 million € (sur une base annuelle, compte tenu de la situation de l'endettement au 30 septembre 2010), et pourrait avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs, ce qui pourrait aussi avoir un impact négatif sur le cours de bourse.

Le coût de financement de la Société dépend également des marges bancaires et des marges exigées sur les marchés financiers. Les marges de financement ont connu une augmentation importante, ce qui impacte le coût des financements additionnels ou des renouvellements qui doivent être mis en place. Befimmo a mis en place durant l'exercice le financement dont elle a besoin. À périmètre constant, les prochains renouvellements de ligne devront être réalisés avant mars 2012. Les prévisions établies par la Société tiennent compte de ce facteur.

Risques liés à la variation de la juste valeur des instruments de couverture

La variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme pourrait générer une variation de la juste valeur des instruments de couverture. Sur la base de la juste valeur des instruments IRS au 30 septembre 2010, on peut estimer que, si la courbe des taux au 30 septembre 2010 était de 0,25% inférieure à la courbe des taux de référence, la variation additionnelle de juste valeur des instruments IRS serait de

-2,4 millions €. À l'inverse, la variation serait de +2,4 millions €. Pour ce qui concerne la variation de la juste valeur des instruments financiers de type optionnel (Cap et Twin Cap), une même variation de 0,25% aurait un impact limité vu que les instruments sont, au 30 septembre 2010, 'out of the money' (c'est-à-dire que leurs taux se situent à un niveau significativement supérieur aux taux de la courbe de référence).

Risques de liquidité

Befimmo est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse du non-renouvellement ou de la résiliation de ses contrats de financement, y compris les lignes de crédit existantes.

Le ratio d'endettement de la Société était de 45,4% au 30 septembre 2009 et est de 44,1% au 30 septembre 2010.

Le risque de liquidité à court terme est couvert par l'utilisation 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 2,87 ans au 30 septembre 2010. La première échéance de renouvellement de ses financements par la Société consiste en un renouvellement d'une ligne de crédit et d'une partie de son crédit syndiqué pour un montant global de 230 millions € devant être remboursé en mars/avril 2012.

L'échéance suivante concerne le remboursement de 520 millions € en 2013, dette contractée dans le cadre de deux crédits syndiqués.

À fin septembre 2010, la Société dispose de 388,5 millions € de lignes non utilisées.

► Meir
Anvers



Risques liés 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 est en relation d'affaires avec 13 banques:

- > les principales banques assurant le financement sont, par ordre d'importance, ING, BNP Paribas Fortis, Dexia, LB-Lux, BECM (groupe CM-CIC), ABNAMRO/RBS, LLOYDS TSB. Ces banques représentent 1.079 millions € sur le montant de 1.179 millions € de lignes disponibles pour Befimmo au 30 septembre 2010.
- > les banques contreparties des instruments de couverture sont BNP Paribas Fortis, ING, Dexia et KBC.

Le modèle financier de Befimmo étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est structurellement très limitée. Elle était de 6,1 millions € au 30 septembre 2009 et de 3,5 millions € au 30 septembre 2010.

Risques liés aux covenants des 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 de certains ratios financiers (« covenants ») qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Sur la base des prévisions raisonnables à 3 ans qu'elle a pu établir (voir chapitre sur les perspectives), reposant sur une série d'hypothèses, dont certaines sont externes (évolution des taux d'intérêt, de l'indice-santé, etc.), Befimmo ne risque pas de se trouver dans une situation de non-respect de l'un de ces covenants.

Risques liés 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 (accélération) des crédits que la Société a contractés; la Société est soumise au risque de modifications futures du régime Sicafi.

Befimmo vise à sécuriser la disponibilité de ses financements sur des périodes les plus longues possible, tout en veillant à conserver une variabilité des taux d'intérêt, limitée à la hausse, sur une partie importante de sa dette.

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 cash-flow.

Befimmo vise à sécuriser la disponibilité de ses financements sur des périodes les plus longues possible, tout en veillant à conserver une variabilité des taux d'intérêt, limitée à la hausse, sur une partie importante de sa dette. Cette politique est fondée sur le constat que, hors circonstances exceptionnelles, cette stratégie 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.

Fin septembre 2010, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes:

- des financements confirmés d'un montant total de 1.179 millions €, dont 200 millions € arrivent à échéance en février/mars 2011, utilisés à concurrence de 789 millions €;

- un ratio d'endettement⁽¹⁾ de 44,1%, un Loan-to-value («LTV»)⁽²⁾ de 40,9%;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 2,87 années;
- une politique de couverture du risque lié aux taux permettant de limiter l'impact d'une évolution soudaine et haussière des taux courts Euribor, tout en bénéficiant largement, à l'inverse, d'une évolution baissière de ces mêmes taux;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) de 2,97% sur l'exercice 2010.

Durant les années précédentes, le coût moyen de financement s'est élevé à 3,58% en 2008/2009 et à 4,78% en 2007/2008.

L'agence de rating Standard & Poor's a confirmé en février 2010 le rating BBB/ outlook stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Structure de l'endettement

L'endettement est principalement constitué:

- d'un crédit syndiqué mis en place en 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 pour un montant total de 450 millions €, avec pour échéances février 2011 (100 millions €), mars 2011 (100 millions €),

avril 2012 (100 millions €) et novembre 2017 (150 millions €);

- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 79 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs (non indexés) sur 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo et un immeuble de Befimmo SCA.

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 €. Dans le contexte de crise des marchés financiers, ce programme était utilisé à hauteur de 157,4 millions € au 30 septembre 2010. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

Les lignes de financement permettent de faire face aux engagements de la Société

et de financer les travaux de rénovation prévus dans le portefeuille.

Le tableau ci-dessous illustre les besoins annuels de refinancement à périmètre constant, tenant compte des lignes de financement venant à échéance et de la dette financière prévisionnelle.

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

La Société dispose de lignes non utilisées à concurrence de 390 millions € au 30 septembre 2010. Ce niveau relativement élevé s'explique par l'anticipation du renouvellement de deux lignes qui viennent à échéance en février et mars 2011 (200 millions €).

(1) Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

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

(au 30.09 - en millions €)	Réalisé	Perspectives (à périmètre constant)		
	2010	2011	2012	2013
Dette financière	789	769	807	858
Lignes existantes	1 179	975	741	216
Refinancements prévus pour l'exercice 2011/2012			325	314
Refinancements prévus pour l'exercice 2012/2013				520
Lignes disponibles pour investissements	390	205	258	192

Couverture du risque de taux d'intérêt

(en millions €)	Montant notionnel	Taux d'intérêt	Période couverte	
Twin cap	400	3,5% - 5,0%	déc. 2008	déc. 2011
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
IRS	200	3,73%	mars 2007	mars 2012
IRS callable	100	3,90%	avril 2008	jan. 2018
IRS	140	1,40%	sept./oct. 2011	sept./oct. 2012
IRS	140	1,77%	sept./oct. 2012	sept./oct. 2013
IRS	160	2,18%	sept./oct. 2013	sept./oct. 2014

La politique de couverture vise à couvrir entre 50% et 75% de l'endettement, sur un horizon de 3 à 5 ans. L'ensemble des instruments actuellement en place porte la Société à un ratio de couverture de 98,55% à fin septembre 2010.

De manière spécifique et en fonction des circonstances, la Société met en place des couvertures plus ponctuelles du type *Interest Rate Swap* (« IRS ») et *Forward Rate Agreement* (« FRA »), par exemple, pour couvrir le risque de taux lié au passage de fin d'année.

Résultats financiers

ANALYSE DES VARIATIONS DE CASH-FLOW (en millions €)		
Cash-flow net 2008/2009 (part du groupe)	72,4	
Variation de contribution du portefeuille consolidé de Befimmo à périmètre constant ⁽¹⁾	-1,3	
Différentiel de revenus lié au changement de périmètre immobilier ⁽²⁾	3	
Prise en charge <i>prorata temporis</i> des primes payées sur les options CAP	-0,1	
Impact de la baisse des taux d'intérêt et de la réduction de la dette	6,3	
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-2,7	
Dénouement emphytéose sur l'îlot II du WTC	6,5	
Impôts	-0,2	
Cash-flow net 2009/2010 (part du groupe)	83,9	+15,9%

Pour rappel, le périmètre immobilier n'a pas subi de modification majeure durant l'exercice. Néanmoins, la comparaison de l'exercice 2009/2010 avec l'exercice 2008/2009 a été influencée par l'impact en année pleine de l'entrée dans le portefeuille d'Axento en juillet 2009, de la cession de l'immeuble Frankrijklei en février 2009 et par le fait qu'une augmentation de capital pour un montant de 166 millions € a été réalisée en juin 2009.

Le **résultat d'exploitation** des immeubles est en augmentation de 1,4%, soit 1,6 million €, par rapport à l'année dernière. La variation de la contribution du portefeuille consolidé à périmètre constant (-1,3 million €) s'explique, d'une part, par une augmentation modeste des loyers, liée à l'indexation et à la réception des travaux effectués dans le portefeuille de Fedimmo, compensée par une augmentation des charges immobilières, et d'autre part, par la perte de revenus sur l'immeuble Science-Montoyer entré en phase de rénovation en milieu d'exercice.

L'impact en année pleine de l'acquisition d'Axento génère un accroissement net de revenus de 3,9 millions €.

L'augmentation des **frais généraux** de l'ordre de 2,7 millions €, s'explique, d'une part, par l'absence de rémunération du Gérant lors de l'exercice précédent et, d'autre part, par la croissance de l'équipe et, par les frais d'études liés à des projets d'investissements.

Les **autres revenus d'exploitation** s'élèvent à 9 millions €. Il s'agit principalement du produit non récurrent résultant du dénouement de l'emphytéose qui avait été accordé sur l'îlot II du WTC (7,2 millions €, soit 6,5 millions € part du groupe), du retraitement dans le temps – conformément aux normes IFRS – des gratuités locatives intégrées dans les revenus, ainsi que des honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'État belge, dans le cadre des baux conclus dans la Tour 3 du World Trade Center à Bruxelles.

La variation négative non réalisée de la juste valeur du portefeuille est de -34,6 millions € (soit -1,77%) contre -75,0 millions € (soit -3,74%) l'année dernière. Hors impact de la variation de la juste valeur des immeubles, la progression du résultat d'exploitation s'établit à + 5,7%.

Le **résultat financier** s'élève à -26,6 millions € contre -64,3 millions € un an auparavant. Cette évolution du résultat financier s'explique par une baisse de valeur non réalisée (IAS 39) beaucoup plus limitée des instruments de couverture (-3,8 millions €, contre -35,0 millions € l'année dernière) et par une diminution des charges financières de 22% (-22,8 millions €, contre -29,3 millions € l'année dernière), essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net** (part du groupe) de +46,7 millions €, à comparer à un résultat net (part du groupe) de -34,5 millions € pour l'exercice précédent.

(1) « A périmètre constant » c.-à-d. excluant les immeubles acquis et cédés durant l'exercice, mais également les immeubles en cours de rénovation.

(2) La variation de contribution de l'ensemble de ces immeubles est reprise sous la rubrique « Différentiel de revenus ».

Recommandations « Best Practices » de l'EPRA en termes d'indicateurs de performance

Le Conseil d'administration de l'*European Public Real Estate Association* (« EPRA ») a publié, en octobre 2010 un rapport intitulé *Best Practices Recommendations*⁽¹⁾. 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 fournie aux investisseurs et a, dès lors, décidé de mettre en œuvre la plupart des recommandations formulées

par l'EPRA et d'y consacrer un chapitre dans son Rapport Financier Annuel.

Le commissaire a vérifié si les ratios « EPRA Earnings », « EPRA NAV » et « EPRA NNNAV » sont calculés conformément aux définitions reprises dans les « EPRA Best Practices Recommendations » d'octobre 2010 et si 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 (au 30.09.2010)

Tableaux	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA ⁽²⁾	Données Befimmo (en milliers €)	Données Befimmo (€/action)
(1)	EPRA Earnings	« Recurring earnings from core operational activities »	84 746	5,05
(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 »	1 035 645	61,68
(3)	EPRA NNNAV	« EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes »	1 011 855	60,26
(4)	EPRA Net Initial Yield (NIY)	« Annualized rental income 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 » ⁽³⁾	6,22%	
(5)	EPRA Vacancy Rate	« Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio »	4,72%	

(1) Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA: www.epra.com.

(2) source: EPRA BEST PRACTICES (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 « Annualized rental income ») pris en compte dans le calcul de l'EPRA Net Initial Yield, équivaut aux loyers en cours à la date de clôture augmentés des loyers sur contrats futurs signés au 30 septembre 2010 tels que revus par les experts immobiliers.

(4) EPRA Earnings comprend un résultat non-récurrent de 6,5 millions € (part du groupe), lié à la résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti sur le terrain de l'îlot II du World Trade Center.

TABLEAU (1): EPRA EARNINGS ⁽⁴⁾ (au 30.09.2010)	(en milliers €)
Résultat net IFRS (part du groupe)	46 659
Ajustements pour le calcul de l'EPRA Earnings	38 087
À exclure:	
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente (IAS 40)	34 557
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement, des immeubles en développement destinés à être disponibles à la location et autres intérêts	- 215
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	3 774
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 29
EPRA Earnings (part du groupe)	84 746
EPRA Earnings (€/action) (part du groupe)	5,05

TABLEAUX (2) ET (3): EPRA NAV & NNAV (au 30.09.2010)	(en milliers €)
Valeur intrinsèque (part du groupe)	1 017 445
Valeur intrinsèque (€/action) (part du groupe)	60,60
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	1 017 445
À inclure:	
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	- 77
À exclure:	
IV. Juste valeur des instruments financiers	18 269
À inclure/exclure:	
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	8
EPRA NAV (part du groupe)	1 035 645
EPRA NAV (€/action) (part du groupe)	61,68
À inclure:	
I. Juste valeur des instruments financiers	- 18 269
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 5 955
À inclure/exclure:	
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	434
EPRA NNAV (part du groupe)	1 011 855
EPRA NNAV (€/action) (part du groupe)	60,26

Recommandations « Best Practices » de l'EPRA en termes d'indicateurs de performance

TABLEAU (4): EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) (au 30.09.2010)		(en milliers €)
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente		1 922 611
À exclure:		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location		- 49 631
Immeubles détenus en vue de la vente		- 37 647
Immeubles disponibles à la location		1 835 334
À inclure:		
Abattement estimé des frais de transaction		47 114
Valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location (B)		1 882 447
Revenus locatifs bruts annualisés ⁽⁴⁾		124 157
À exclure:		
Charges immobilières ⁽¹⁾		- 6 765
Revenus locatifs nets annualisés		117 392
Ajustements:		
- Contrats futurs signés, non commencés à la date de clôture		- 52
- Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois		- 255
Revenus locatifs nets annualisés (A)		117 085
EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)		6,22%

TABLEAU (5): TAUX DE VACANCE (EPRA) (au 30.09.2010)

Secteur	Revenus locatifs bruts de la période (en milliers €)	Revenus locatifs nets de la période (en milliers €)
Bruxelles centre (CBD)	65 075	62 764
Bruxelles décentralisé	9 370	8 324
Bruxelles périphérie	10 921	9 146
Wallonie	11 042	10 120
Flandre	20 569	19 596
Luxembourg ville	5 327	5 262
Total des immeubles disponibles à la location	122 305	115 211
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS		
Revenus locatifs relatifs aux:		
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)	-	- 5
- Immeubles détenus en vue de la vente	862	316
- Immeubles vendus antérieurement	3	- 15
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	282	193
Total	123 452⁽²⁾	115 699⁽³⁾

- (1) Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux 'Charges immobilières' telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Pour Befimmo, le revenu locatif annualisé (soit, « Annualized rental income ») pris en compte dans le calcul de l'EPRA Net Initial Yield, équivaut aux loyers en cours à la date de clôture augmentés des loyers sur contrats futurs signés au 30 septembre 2010 tels que revus par les experts immobiliers.



► **Goemaere**
Bruxelles
décentralisé

Surfaces locatives (m ²)	Revenus locatifs bruts annualisés ⁽⁴⁾ (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers €)	Taux de vacance
364 788	66 550	1 885	65 532	2,9%
60 794	8 994	931	9 099	10,2%
106 470	11 529	2 994	13 648	21,9%
95 601	11 044	-	9 671	0%
180 563	20 653	-	19 979	0%
13 447	5 387	-	5 145	0%
821 663	124 157	5 810	123 074	4,72%

Recommandations « Best Practices » de l'EPRA en termes d'indicateurs de performance

INVESTMENT PROPERTY - « LIKE FOR LIKE » (au 30.09.2010) (en milliers €)

2009/2010

Secteur	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	Revenus locatifs nets totaux
Bruxelles centre (CBD)	58 650	-	-	3 870	62 520
Bruxelles décentralisé	8 280	-	-	-	8 280
Bruxelles périphérie	9 146	-	-	-	9 146
Wallonie	10 120	-	-	-	10 120
Flandre	20 392	-	1	-	20 393
Luxembourg ville	-	5 262	-	-	5 262
Total	106 587	5 262	1	3 870	115 720

Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS

Revenus locatifs nets relatifs aux immeubles vendus antérieurement	- 16
Revenus locatifs nets relatifs aux immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)	- 5

Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS

115 699

INVESTMENT PROPERTY VALUATION DATA (au 30.09.2010)

	Juste valeur (en milliers €)	Variations de la juste valeur de l'année ⁽¹⁾ (en milliers €)	Variations de la juste valeur de l'année ⁽¹⁾ (%)	EPRA net initial yield ⁽¹⁾ (%)	Taux de réversion (%)	Réversion (en milliers €)	Durée moyenne pondérée des baux (années)	Taux de vacance (%)
Bruxelles centre (CBD)	1 017 760	-17 237	-1,67%	6,15%	-4,43%	- 2 903	10,3	2,9%
Bruxelles décentralisé	129 828	-9 064	-6,53%	6,02%	-9,09%	- 827	4,0	10,2%
Bruxelles périphérie	159 632	-7 945	-4,74%	5,93%	-6,40%	- 874	2,8	21,9%
Wallonie	87 504	-2 610	-2,90%	11,20%	-14,20%	- 1 374	6,2	0%
Flandre	358 365	-251	-0,07%	5,36%	-3,37%	- 674	14,2	0%
Luxembourg ville	82 244	709	0,87%	6,33%	-4,71%	- 242	3,4	0%
TOTAL Immeubles disponibles à la location	1 835 334	- 36 400	-1,94%	6,22%	-5,60%	- 6 893	9,1	4,72%

Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS

Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location

49 631

Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS

1 884 964

(1) Hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

2008/2009					Évolution	
Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	Revenus locatifs nets totaux		Immeubles détenus sur 2 années consécutives
57 243	-	-	4 671	61 914		2,46%
9 731	-	-	-	9 731		-14,91%
10 300	-	-	-	10 300		-11,20%
10 309	-	-	-	10 309		-1,84%
20 313	-	152	-	20 465		0,39%
-	1 354	-	-	1 354		-
107 896	1 354	152	4 671	114 073		-1,21%
				30		
				-2		
				114 101		

Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 46.660.738,80 €. Compte tenu d'un bénéfice reporté de 230.348.492,79 €, le résultat à affecter s'élève à 277.009.231,59 €.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre de 16.790.103 actions.

Conformément à l'article 20, § 4 de la loi du 20 juillet 2004 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:

- > de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 65.580.463,31 €, ce qui représente un dividende net de 3,32 € (soit un dividende brut de 3,9059 €) pour chacune des 16.790.103 actions de la Société, payable par détachement du coupon n°20;
- > de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant de 211.428.768,28 €.

C'est le montant net du dividende, soit 3,32 €, qui est payable; un détenteur de coupons exonéré du précompte recevra, par conséquent, un montant égal au nombre de coupons détenus multiplié par 3,32 et divisé par 0,85.

Sur le plan réglementaire, ce dividende est supérieur au minimum requis, selon les règles définies à l'article 7, 1^{er} tiret de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des Sicaf immobilières publiques.

Le coupon n°20 est payable à partir du 22 décembre 2010 aux guichets des banques BNP Paribas Fortis, ING et Dexia.

Le dividende brut de 3,9059 € par action (montant arrondi) représente 78% du cash-flow consolidé généré part du groupe et 140% du résultat net consolidé part du groupe de l'exercice.

(en €)	
Résultat à affecter 2008/2009	247 929 409,64
(solde de) Dividende de l'exercice 2008/2009	-17 580 916,85
Résultat reporté 2008/2009	230 348 492,79
Résultat de l'exercice 2009/2010	46 660 738,80
Résultat à affecter 2009/2010	277 009 231,59
Dividende proposé de l'exercice 2009/2010	-65 580 463,31
Résultat reporté 2009/2010	211 428 768,28

Événements survenus après la clôture

Hors la gestion courante, le Gérant précise qu'il n'y a pas d'événements particuliers à mentionner, survenus après la clôture.



► **View Building**
Bruxelles quartier Léopold

Perspectives, Politique de dividende

(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.

(2) Il s'agit du résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant un 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 l'exercice en question à la valeur locative estimée (VLE).

Perspectives

Les perspectives des trois prochains exercices, établies selon les normes IFRS et présentées au niveau consolidé, sont préparées, d'une part, sur la base des éléments connus au 30 septembre 2010 (notamment les contrats existants) et, d'autre part, sur la base d'hypothèses ⁽¹⁾ et d'appréciations de certains risques, établies par Befimmo.

Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo à les réaliser et ne font d'ailleurs pas l'objet d'une attestation du Commissaire. 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 quant à la solidité de la reprise 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 du Rapport Financier Annuel. 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.

Les hypothèses externes et internes prises en compte sont:

	Réalisé			Hypothèses		
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
HYPOTHÈSES EXTERNES						
Variation de l'indice santé	4,80%	-0,58%	2,56%	1,82%	1,50%	1,60%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	4,60%	1,93%	0,61%	1,01%	1,38%	2,06%
HYPOTHÈSES INTERNES						
Revenu réalisé net/revenu potentiel ⁽²⁾	90,8%	94,1%	90,6%	91,9%	92,0%	92,7%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	4,78%	3,58%	2,97%	3,31%	3,34%	3,92%
Variations des valeurs du portefeuille consolidé	-0,33%	-3,74%	-1,77%	-1,33%	-0,58%	-0,16%

En vue d'établir les perspectives d'évolution des justes valeurs des immeubles sur les trois prochains exercices, Befimmo s'est basée sur des scénarios d'évolution de marché envisagés par les experts immobiliers, corrigés d'éléments spécifiques liés à la situation propre aux immeubles du portefeuille.

Les scénarios qui ont été pris en compte tablent sur une atténuation des effets de la crise économique et financière sur les prochaines années et sur une inflation stable comprise entre 1,5% et 2% par an. Sur cette base, la pression encore attendue sur les valeurs locatives estimées devrait être compensée par de légères baisses des taux de capitalisation, ces deux tendances combinées engendrant une stabilisation des valeurs de marché des immeubles à moyen terme.

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

En ce qui concerne les nouveaux investissements, Befimmo entend poursuivre ses objectifs de croissance en saisissant les opportunités de marché qui pourraient se présenter en Belgique et, le cas échéant, à Luxembourg et à Paris, pour autant que les opérations envisagées soient conformes à sa stratégie et 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 d'endettement de Befimmo pourrait ainsi atteindre un niveau de l'ordre de 50% afin d'optimiser l'utilisation de sa capacité d'endettement.

Un projet de croissance qui amènerait Befimmo à dépasser substantiellement et structurellement un ratio d'endettement de l'ordre de 50% à 55% devrait faire l'objet d'un appel au marché des capitaux, comme ce fut le cas en 2007 suite à l'acquisition de Fedimmo, voire, le cas échéant, d'un appel au partenariat.

Les prévisions sont cependant formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres et ne tiennent donc pas compte d'éventuels nouveaux investissements et désinvestissements.

De même, aucune croissance externe n'est reprise dans les prévisions.

Perspectives, Politique de dividende

COMPTE DE RÉSULTATS PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ (au 30.09 - en milliers €)

	Réalisé	Perspectives		
	2010	2011	2012	2013
I (+) Revenus locatifs	124 012	119 802	121 346	122 880
III (+/-) Charges relatives à la location	-560	-500	-505	-510
Résultat locatif net	123 452	119 302	120 841	122 370
(+/-) Charges immobilières nettes	-7 753	-7 938	-6 383	-5 958
Résultat d'exploitation des immeubles	115 699	111 364	114 458	116 412
XIV (-) Frais généraux de la Société	-12 512	-13 390	-13 322	-13 532
XV (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	8 970	331	552	552
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	112 157	98 305	101 687	103 432
XVI (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	14 491	-	-
XVIII (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-34 557	-26 103	-11 116	-3 096
Résultat d'exploitation	77 814	86 693	90 571	100 336
(+/-) Résultat financier (hors IAS 39)	-22 792	-24 754	-25 652	-30 523
(+/-) Variations de juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	-3 774	7 350	3 524	1 172
Résultat avant impôts	51 249	69 290	68 443	70 985
(+/-) Impôts	-651	-664	-677	-691
Résultat net	50 598	68 626	67 766	70 294
Résultat net - part du groupe	46 659	64 861	63 600	66 053
Résultat net - participations ne donnant pas de contrôle	3 938	3 764	4 166	4 241
Résultat net - part du groupe	46 659	64 861	63 600	66 053
Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	34 557	26 103	11 116	3 096
Variations de juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	3 744	-7 350	-3 524	-1 172
Participations ne donnant pas de contrôle (IAS 39 & IAS 40)	-29	178	567	515
Résultat net courant - part du groupe	84 961	83 792	71 759	68 491
dont: EPRA earnings - part du groupe	84 746	69 523	71 759	68 491
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	14 491	-	-
- Participations ne donnant pas de contrôle (résultat sur vente d'immeubles de placement)	-	-222	-	-
Résultat net - part du groupe (€/action)	2,78	3,86	3,79	3,93
EPRA earnings - part du groupe (€/action)	5,05	4,14	4,27	4,08
Dividende brut (€/action)	3,90	3,94	3,98	4,02
Cash-flow net - part du groupe	83 894			
Cash-flow net - part du groupe (€/action)	5,00			

BILAN PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ (au 30.09 - en milliers €)

	Réalisé	Perspectives		
	2010	2011	2012	2013
Total actif	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Portefeuille immobilier	1 922 611	1 891 856	1 922 655	1 968 708
Autres actifs	62 464	49 663	55 003	59 192
Total des capitaux propres	1 081 884	1 083 840	1 084 082	1 086 189
Capitaux propres	1 017 445	1 016 797	1 014 244	1 013 472
Participations ne donnant pas de contrôle	64 439	67 043	69 838	72 717
Total passif	903 191	857 680	893 576	941 711
Endettement financier	788 939	769 499	807 461	857 796
Autres passifs	114 252	88 181	86 116	83 915
Total du passif et des capitaux propres	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Valeur intrinsèque - part du groupe (€/action)	60,60	60,56	60,41	60,36
Ratio d'endettement	44,1%	44,2%	45,2%	46,4%
Loan-to-value	40,9%	40,7%	42,0%	43,6%

Politique de dividende

Il résulte des hypothèses prises ci-avant que l'exercice 2010/2011 devrait être caractérisé par un résultat net courant (soit le résultat net hors IAS 39 et IAS 40) qui bénéficiera, d'une part, des plus-values réalisées sur les cessions d'actifs décrites ci-avant et, d'autre part, du niveau réduit des charges financières, vu les faibles taux à court terme (Euribor 1 et 3 mois) dont profite Befimmo pour la moitié de son endettement qui est à taux flottants.

Dès l'exercice 2011/2012, dans l'hypothèse où le périmètre des actifs immobiliers et

des fonds propres reste stable, le résultat net courant connaîtrait une tendance baissière liée à une probable remontée des taux d'intérêt.

Grâce à l'augmentation de capital réalisée en juin 2009, Befimmo dispose néanmoins de moyens pour réaliser de nouveaux investissements conformes à sa stratégie.

Sur cette base, Befimmo estime être en mesure d'assurer la distribution des dividendes, tels qu'indiqués dans le tableau des perspectives ci-avant.

Évolution de l'action Befimmo

Befimmo sur Euronext Brussels

Analyse du cours de l'action Befimmo, faite par Monsieur Mickael Van den Hauwe, Senior Equity Analyst - Real Estate chez KBC Securities.

« S'agissant des marchés financiers, l'exercice 2009/2010 a présenté deux visages radicalement opposés. Ainsi, au cours des neuf premiers mois, les principaux indices boursiers ont fluctué, se corrigeant fortement en avril-mai 2010, plombés par la crise historique de la dette souveraine européenne. En revanche, ces trois derniers mois, les marchés ont regagné du terrain et clôturent même l'exercice dans le vert.

Les valeurs immobilières européennes ont également subi des variations incontrôlées au cours des six premiers mois de l'exercice pour ensuite chuter d'environ 17% et atteindre un niveau plancher en mai 2010. Elles ont ensuite connu une hausse de 29% en moyenne, permettant ainsi à l'indice EPRA Europe de clôturer l'exercice en affichant un rendement global de 16%. Cette très belle performance est, dans une large mesure, le fait d'investisseurs en quête de valeurs et rendements défensifs.

La plupart des valeurs boursières ont suivi cette tendance en raison des incertitudes qui ont plané sur les bourses. C'est ainsi que l'action Befimmo a globalement suivi la tendance générale des marchés, comme par ailleurs les autres valeurs du secteur immobilier. Cette tendance est illustrée dans les graphes ci-après, qui montrent l'évolution du cours de bourse de Befimmo par rapport à l'évolution de l'indice BEL20 et de l'indice EPRA.

Au point le plus critique de la crise boursière, au début du mois de mai, le

cours de l'action Befimmo avait cédé 13% (entre 55,00 € et 57,00 €) par rapport à son cours au début de l'exercice 2009/2010 (62,00 €). Par la suite, au cours des derniers mois de l'exercice, l'action s'est remarquablement reprise, bien que dans une moindre mesure par rapport au marché financier dans son ensemble et aux autres valeurs du secteur immobilier cotées en bourse.

C'est ainsi que, le 30 septembre 2010, l'action clôturait à 62,00 €, soit exactement la même valeur que celle affichée un an plus tôt. En tenant compte du dividende de clôture de 1,04 € distribué en décembre 2009, le rendement total sur l'action Befimmo pour l'exercice se chiffre à 1,7%. Pour un cours boursier de 62,00 €, Befimmo affiche un rendement brut de 6,3% et se négocie avec une légère prime de 2,31% sur la valeur intrinsèque.

Sur quinze ans, depuis son introduction en bourse en 1996, l'action Befimmo a présenté un rendement total annualisé de 8,3% si l'on tient compte du réinvestissement des dividendes. Au cours de cette même période, les indices de rendement BEL20 et EPRA Europe ont affiché des progressions annualisées de respectivement 6,8% et 8,1%.

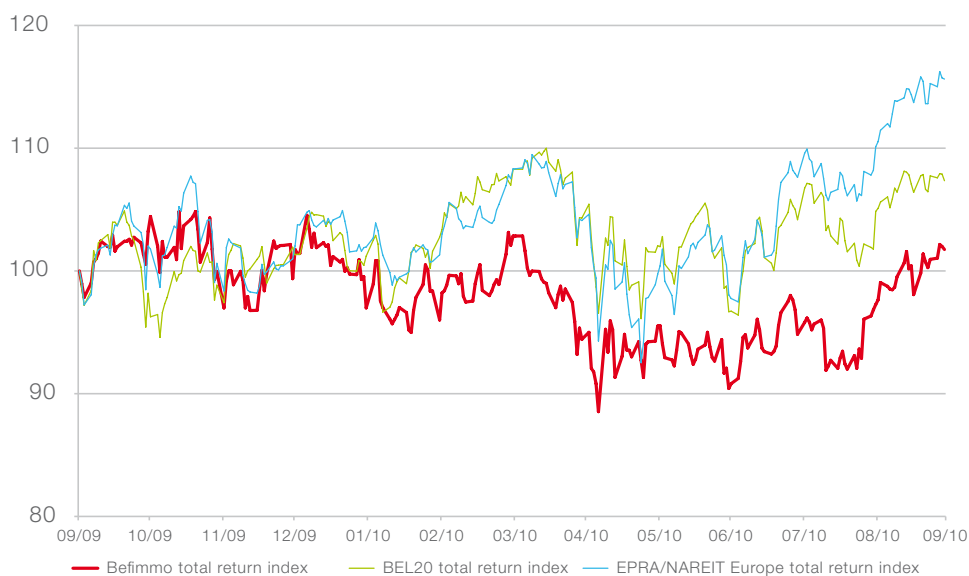
Forte d'une capitalisation boursière de plus d'un milliard € (1.041 millions € au 30 septembre 2010) et d'un volume quotidien moyen de 1,5 million €, soit l'équivalent de 25.000 actions, Befimmo continue à bénéficier d'une bonne visibilité boursière et de l'intérêt des investisseurs privés et institutionnels. »

Évolution du total return index de Befimmo par rapport au total return index des indices BEL20 et EPRA/NAREIT Europe⁽¹⁾

ÉVOLUTION SUR 15 ANS



ÉVOLUTION SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ (2009/2010)



(1) Source: Monsieur Mickaël Van den Hauwe, Senior Equity Analyst – Real Estate chez KBC Securities.

Évolution de l'action Befimmo

L'action Befimmo est cotée sur Euronext Brussels⁽¹⁾ (compartiment B) et est reprise dans les indices BEL20 et Bel Real Estate de NYSE Euronext Brussels et dans les indices Next 150, Next Prime de NYSE Euronext et DJ Stoxx 600.

DONNÉES PAR ACTION (au 30.09 - en €)					
	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre d'actions en fin d'exercice	9 794 227	13 058 969	13 058 969	16 790 103	16 790 103
Nombre d'actions moyen pendant l'exercice	9 794 227	10 822 844	13 058 969	14 060 753	16 790 103
Cours de bourse					
Plus haut	91,65	97,60	81,62	75,40	65,00
Plus bas	74,40	69,12	62,01	53,50	53,95
Clôture	90,00	72,93	71,53	62,00	62,00
Valeur intrinsèque	67,41	71,36	74,03	58,87	60,60
Pourcentage de distribution ⁽²⁾ (%)	102%	94%	99%	85%	78%
Dividende brut	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04	3,90
Rendement brut ⁽³⁾ (%)	5,47%	6,17%	6,36%	6,69%	6,29%
Dividende net	4,18	3,83	3,87	2,86/0,89	3,32

VÉLOCITÉ (janvier à décembre)					
	2006	2007	2008	2009	2010 ⁽⁴⁾
Nombre d'actions traitées	2 932 917	4 735 440	5 527 288	7 284 304	5 274 414
Volume moyen journalier	11 547	18 570	21 591	28 454	24 763
Vélocité du flottant ⁽⁵⁾	35,8%	43,3%	52,1%	61,2%	46,4% ⁽⁶⁾

(1) Befimmo a demandé la radiation volontaire de ses actions de NYSE Euronext Paris. Cette radiation des actions de NYSE Euronext Paris n'a pas de conséquence sur la stratégie et les activités de Befimmo.

(2) Le pourcentage de distribution est le dividende brut divisé par le cash-flow net consolidé part du groupe.

(3) Le rendement brut est le dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre.

(4) 2010: il s'agit d'une période de 10 mois: du 1^{er} janvier 2010 au 31 octobre 2010.

(5) La vélocité du flottant est égale au nombre total des actions traitées divisé par le nombre total des actions provenant du flottant de Befimmo SCA.

(6) Estimation de la vélocité du flottant annuelle.

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

(8) Publication après clôture de la bourse.

DIVIDENDE (€/action)	2006	2007	2008	2009	2010
Dividende brut	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04	3,91
Dividende net	4,18	3,83	3,87	2,86/0,89	3,32

Depuis le 25 juin 2010, selon les déclarations de transparence reçues, la structure de l'actionnariat de Befimmo SCA se présente comme suit:

ACTIONNARIAT	Nombre de droits de vote déclarés à la date de la déclaration	Date de la déclaration	%
Déclarant(s)			
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	15.10.2008	18,8 ⁽⁷⁾
Flottant	13 634 023		81,2
	16 790 103		100

Description de dénominateur de Befimmo SCA

1. Droits de vote effectifs afférents à des titres représentatifs du capital: 16.790.103
2. Droits de vote futurs, potentiels ou non, résultant de droits et engagements à la conversion en ou à la souscription de titres à émettre, à savoir: exercice de warrants: néant

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE – 2010/2011

	Date
Mise en paiement du dividende 2010 sur présentation du coupon n°20	mercredi 22 décembre 2010
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2010	jeudi 17 février 2011 ⁽⁸⁾
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2011	jeudi 26 mai 2011 ⁽⁸⁾
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2011	vendredi 15 juillet 2011 ⁽⁸⁾
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2011	jeudi 17 novembre 2011 ⁽⁸⁾
Assemblée Générale Ordinaire 2011	jeudi 15 décembre 2011
Dividende 2011 sur présentation du coupon n°21	
<i>Ex-date dividende de clôture 2010/2011</i>	lundi 19 décembre 2011
<i>Record date dividende de clôture 2010/2011</i>	mercredi 21 décembre 2011
<i>Mise en paiement du dividende de clôture 2010/2011</i>	à partir du jeudi 22 décembre 2011

« Se préparer à l'imprévisible
faute de pouvoir prévoir. Mettre
un 's' au mot 'futur'. »

Luc de Brabandère
Philosophe d'entreprise
Boston Consulting Group
www.bcg.be



Selon vous, à quoi ressembleront les bureaux d'ici 15 ans ? Comment y travaillera-t-on ?

Il y a deux façons de penser le futur: soit en projetant une vision que l'on a en soi: je pars d'une idée préconçue et j'en déduis les façons d'agir pour la rendre réelle. C'est la méthode dite « hypothético-déductive ». Ce mode de pensée est aisément modélisable, il fonde la plupart des modèles mathématiques proposés par les économistes et les financiers... Qui sont capables, en se trompant, de mettre la planète en danger et ne se révèlent réellement capables de prévoir quelque chose... que quand il ne se passe pas grand-chose.

L'autre méthode est dite « inductive ». Et elle n'est pas tellement plus efficace. À partir de l'observation et de l'analyse de divers éléments du monde, j'essaye d'en prévoir l'avenir. Aucun ordinateur ne peut aider à perfectionner cette démarche: il faudrait lui insérer l'ensemble des données constitutives du réel... Trop vaste programme. « Prévoir », dans cette optique, c'est accepter d'être partiel et partial, et prendre des raccourcis qui peuvent se révéler être des... courts-circuits. Vous dire, donc, à quoi ressembleront les bureaux d'ici 15 ans, dessiner un avenir probable me semble – il faut le dire – assez vain. Je pourrais, en revanche, recommander une forme de réflexion, telle la conception de scénarios, tous plus improbables les uns que les autres. Leur rôle ? Se préparer à l'imprévisible faute de pouvoir prévoir. Mettre un « s » au mot « futur ».

Soit. Quel scénario pourriez-vous alors concevoir, préparant les acteurs de l'immobilier de bureau à l'incertitude ?

Il en faut plusieurs, plausibles quoiqu'improbables, et ancrés dans des modèles mentaux existants notamment. S'il m'en vient un à l'esprit, pour ce qui concerne votre sujet, ce serait sans doute la « starbuckisation » des espaces de travail. Réflexion et projection plus qu'improbable, mais tirée d'une expérience directe. De l'espace, une grande table, une connexion wi-fi, un bon café qui ne gâche rien. Etre ainsi solitaire sans être isolé, placé à un carrefour d'opportunités et pouvant recevoir, m'a semblé un cadre tout à fait propice à la réflexion créative. Travailler sur divers scénarios de ce genre serait beaucoup plus instructif pour les acteurs de l'immobilier, que mon avis de philosophe sur leur domaine !

Vous n'utilisez donc pas de bureau ?

Même les nomades ont besoin d'oasis. De lieux de rencontre. Dans les métiers du consulting, nous n'investissons que dans des locaux au cœur historique des villes. Et toujours très bien équipés pour pouvoir conférer à l'échelle planétaire. Centres de documentation, salles de réunion, lien au réseau sont et resteront indispensables. Alors les bureaux, lieux d'avenir ? Lieux où, en tout cas, aujourd'hui, l'avenir se prépare.

I. Adhésion au Code belge de gouvernance d'entreprise

Befimmo SA, Gérant Statutaire de Befimmo SCA, adhère aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code belge de gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après « Code 2009 »), qui est disponible sur le site internet de GUBERNA: www.guberna.be.

Cette section du Rapport Financier Annuel comprend de l'information concernant la pratique par Befimmo des principes de gouvernance au cours de l'exercice écoulé.

II. Principes

Au cours du dernier exercice, Befimmo a adapté à la fois sa pratique de gouvernance, et sa Charte de gouvernance d'entreprise, au Code 2009, ainsi qu'aux dispositions déjà applicables, de la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées (Moniteur belge 23.04.2008, p. 22709). Befimmo a également décrit sa Politique de Rémunération.

La Charte de gouvernance d'entreprise, les divers règlements ainsi que le Code d'éthique (qui n'a pas été modifié au cours du dernier exercice) sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Il s'agit d'une part, de la Charte de gouvernance d'entreprise elle-même, et d'autre part de ses annexes:
> 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;
- > la Politique de Rémunération.

III. Structure de la gestion

A. Gérant Statutaire

Befimmo SA gère la Sicafi. Conformément aux statuts de la Sicafi, 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 proposer la modification du dépositaire, 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 aux statuts, le Gérant est irrévocable, sauf pour un juste motif. 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. 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 10 avril 1995, 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 sub (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 30 septembre 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.

B. 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.

Gouvernance d'entreprise



Conseil d'Administration de Befimmo SA

1 Alain Devos
2 Benoît De Blicq
3 André Sougné⁽¹⁾
4 Marc Blanpain
5 Gustaaf Buelens

6 Benoît Godts
7 Jacques Rousseaux⁽²⁾
8 Marc Van Heddeghem
9 Luc Vandewalle

C. Conseil d'Administration du Gérant Befimmo SA

- > le Conseil se compose d'au moins trois administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et du Code belge de gouvernance d'entreprise;
- > le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs;
- > le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non liés au Promoteur.

Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus et sont rééligibles.

Le Conseil d'Administration s'est réuni 15 fois durant l'exercice 2009/2010.

Le Conseil d'Administration compte neuf Administrateurs à la clôture de l'exercice:

• M. Alain Devos (1953)

Président du Conseil d'Administration
Administrateur, lié au Promoteur

Date de première nomination:
octobre 2002

Date d'expiration du mandat: mars 2011
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 14

Depuis 2003, M. Alain Devos est le Représentant Permanent de A. Devos SPRL, CEO d'AG Real Estate SA (anciennement Fortis Real Estate). Il exerce directement ou indirectement de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA. Il assure la Présidence de Befimmo et est également membre du Comité de Nomination et de Rémunération. Il est Vice-Président d'Interparking SA et Administrateur du Gérant Statutaire de la Sicafi Ascencio SCA.

Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), il a commencé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Hol-

land-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département Développement Immobilier auprès de CFE pour rejoindre la Générale de Banque en tant que 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). M. Alain Devos est actuellement aussi Administrateur de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) et Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS).

• M. Benoît De Blieck (1957)

Administrateur Délégué, non lié au Promoteur

Date de première nomination: août 1999
Date d'expiration du mandat: mars 2011
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 15

M. Benoît De Blieck est Administrateur Délégué de Befimmo SA depuis août 1999 et de sa filiale Fedimmo SA depuis sa création en décembre 2006. Auparavant (1992-1999), il était membre du comité de direction de Bernheim-Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues par après CFE, 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). Il est ingénieur civil (ULB, 1980), post-gradué (Cepac) de l'Ecole de Commerce Solvay (ULB, 1986) et fellow member du RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors - 2008). M. Benoit De Blieck exerce également, depuis 2008, un mandat

(1) Représentant Permanent de la bvba Arcade Consult, Administrateur.

(2) Représentant Permanent de la bvba Roude, Administrateur.

d'administrateur à l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et, depuis décembre 2009, à l'European Public Real Estate Association (EPRA).

- **Arcade Consult BVBA, représentée par son Représentant Permanent, M. André Sougné (1944)**

Administrateur Indépendant
Date de première nomination: mars 2006
Date d'expiration du mandat: mars 2013
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 14

Docteur en droit (ULG), M. André Sougné a commencé en 1967 sa carrière entièrement consacrée à la promotion et la gestion immobilières. Il a pendant plus de 20 ans travaillé au sein de la filiale immobilière de la banque d'épargne An-Hyp comme Secrétaire Général, Directeur puis Administrateur-Directeur Général. Il est actuellement Représentant Permanent d'Arcade Consult au sein du Conseil d'Administration de Compagnie Het Zoute NV, de Compagnie Het Zoute Real Estate NV et de Compagnie Het Zoute Reserve NV, Président honoraire de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) et de l'UEPC (Union européenne des promoteurs-constructeurs).

- **M. Marc Blanpain (1941)**

Administrateur, non lié au Promoteur
Date de première nomination: mars 2002
Date d'expiration du mandat: mars 2011
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 15

M. Marc Blanpain entre à la Générale de Banque (devenue Fortis Banque) en 1969. Il y devient rapidement analyste financier avant de remplir diverses fonctions de direction. Il y fut aussi responsable du Département Internatio-

nal, du Réseau International et National, du Private Banking International (Administrateur Délégué), de la Coordination Qualité et de la filiale « Belgolaise » (Président du comité de direction) et de la participation « Banque Commerciale Zairoise » (devenue Banque Commerciale du Congo) (membre du Conseil d'Administration). De 1988 à 1996, il est Administrateur Délégué de la Générale de Banque (devenue Fortis Banque dont il est devenu membre du Comité d'Audit). Il devient, en 1997, Président du Conseil d'Administration de la Belgolaise où il exerce ses fonctions jusqu'en avril 2006, date à laquelle son mandat s'achève et il devient Président honoraire de celle-ci. M. Blanpain est Docteur en Droit (ULB, 1965) et titulaire d'une licence en Droit Économique (ULB, 1966). Il est Administrateur de Befimmo, il assure la présidence du Comité de Nomination et de Rémunération et est membre de Collège de Surveillance de la gestion journalière. Il est Administrateur de Floridienne et Acide Carbonique Pur. Il a été Administrateur notamment d'AG Groupe, Umicore et Solvac.

- **Gustaaf Buelens (1941)**

Administrateur Indépendant
Date de première nomination: novembre 1995
Date d'expiration du mandat: mars 2011
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 12

Gustaaf Buelens est depuis 1969 Président et Administrateur Délégué de diverses sociétés immobilières.

Il est membre du Comité de Nomination et de Rémunération de Befimmo SA.

- **Benoît Godts (1956)**

Administrateur, lié au Promoteur
Date de première nomination: novembre 1995

Date d'expiration du mandat: mars 2011
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 13

M. Benoît Godts, licencié en droit (UCL 1983), est Administrateur Délégué d'AG Real Estate Asset Management SA (anciennement Forts Real Estate Asset Management SA), en charge des activités d'asset management pour compte de tiers au sein d'AG Real Estate SA. Il exerce de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA. M. Benoît Godts est Administrateur de Befimmo et membre de son Comité d'Audit et de son Collège de Surveillance de la gestion journalière. Il est aussi Administrateur de Fedimmo et Administrateur et membre du Comité d'Audit de la Sicafi Ascencio SCA.

• **Roude BVBA, représentée par son Représentant Permanent, Jacques Rousseaux (1938)**

Administrateur Indépendant
Date de première nomination: mars 2006
Date d'expiration du mandat: mars 2013
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 15

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. Il est actuellement aussi Président du Comité d'Audit de Befimmo, Administrateur de la filiale Fedimmo SA et membre de Board of Trustees Guberna.

• **M. Marc Van Heddeghem (1949)**

Administrateur Indépendant
Date de première nomination: juillet 2004

Date d'expiration du mandat: mars 2014
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 9

M. Marc Van Heddeghem est Administrateur Indépendant et est membre du Comité de Nomination et de Rémunération de Befimmo SA. Il est depuis 2003 Administrateur Délégué de Redevco Belgium. Auparavant (1998-2003), il était Administrateur Délégué de Wilma Project Development SA. Il a commencé sa carrière en 1972 en tant qu'Ingénieur industriel dans diverses entreprises de construction. Ensuite, il a 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). M. Van Heddeghem est actuellement Administrateur de Leasinvest Real Estate SA, de la Compagnie Het Zoute NV, de la Compagnie Het Zoute Real Estate NV et de la S.A. Kinapolis.

• **M. Luc Vandewalle (1944)**

Administrateur Indépendant
Date de première nomination: novembre 1995
Date d'expiration du mandat: mars 2011
Présences au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2009/2010: 7

M. Vandewalle est Administrateur Indépendant et membre du Comité d'Audit de Befimmo SA. Il est licencié en Sciences Economiques de l'Université de Gand (RUG). Il dispose d'une longue et profonde connaissance du monde financier. Il est aujourd'hui, entre autres, Président du Conseil d'Administration d'ING Belgique, Président du Conseil d'Administration de Transics et Président de Matexi Group. Il exerce de nombreux mandats d'administrateur dans diverses sociétés telles que Sea Invest NV, Pinguin Lutosa, BESIX et Siens.

Rapport d'activités

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 à l'Assemblée Générale des actionnaires; 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 Annuels, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués publiés dans la presse.

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Conseil d'Administration s'est prononcé sur les matières suivantes:

- tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements que la Sicafi a envisagés. Ceux-ci portaient tous sur des immeubles de bureaux en Belgique et à Luxembourg;
- détermination de la stratégie;
- refinancement de la dette et politique de couverture du risque de taux;
- investissements en matière de développement durable;
- révision de la Charte de gouvernance d'entreprise et des règlements d'ordre intérieur.

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: processus d'obtention du permis unique pour la construction d'un bâtiment destiné à l'hébergement du SPF Finances à Liège;
- résiliation anticipée du bail emphytéotique, consenti à la SA Compagnie de Promotion, sur l'îlot 2 du World Trade Center à Bruxelles;
- processus de vente de l'immeuble Kattendijkdok à Anvers.

Autoévaluation

Le Conseil d'Administration a procédé à une autoévaluation approfondie au cours de l'exercice 2008/2009. Un suivi des points évoqués au cours de cette procédure a été assuré par le Conseil d'Administration en juin 2010.

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 indiqué dans le Rapport de Rémunération ci-après.

D. Comités

A. 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 aussi 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.

Au cours de cet exercice, le Comité s'est réuni 10 fois.

Composition

> **BVBA Roude**, représentée par son Représentant Permanent, Jacques Rousseaux, Administrateur Indépendant - Président du Comité Présences au Comité d'Audit durant l'exercice 2009/2010: 10

> **Benoît Godts**, Administrateur, lié au Promoteur Présences au Comité d'Audit durant l'exercice 2009/2010: 10

> **Luc Vandewalle**, Administrateur Indépendant Présences au Comité d'Audit de l'exercice 2009/2010: 7

La rémunération des membres du Comité est de 1.500 € par séance.

En 2009/2010, les dossiers suivants ont notamment été examinés:

- situations comptables trimestrielles, semestrielle et annuelle;
- traitement comptable d'opérations spécifiques et choix de nouveaux indicateurs dans la communication financière;
- politique de financement et de couverture de risque d'intérêt;
- risk management (revue des litiges, monitoring du contrôle interne et suivi de l'audit interne, etc.);
- budgets et perspectives des prochains exercices;
- procédure de sélection d'un commissaire;
- révision du Règlement d'ordre intérieur du Comité.

B. 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 membres des comités du Conseil, 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 de Befimmo SA; il formule ensuite un avis et une recommandation sur les candidats;
- dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'Administration.

En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil 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 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.

La rémunération des membres du Comité est de 750 € par séance.

Au cours de cet exercice, le Comité s'est réuni 4 fois.

Le Comité est composé de quatre membres, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. Les membres de ce Comité sont:

> **Marc Blanpain**, Administrateur, non lié au Promoteur – Président du Comité
Présences au Comité de Nomination et de Rémunération durant l'exercice 2009/2010: 4

> **Gustaaf Buelens**, Administrateur Indépendant
Présences au Comité de Nomination et de Rémunération durant l'exercice 2009/2010: 4

> **Alain Devos**, Président du Conseil d'Administration, Administrateur lié au Promoteur
Présences au Comité de Nomination et de Rémunération durant l'exercice 2009/2010: 4

> **Marc Van Heddeghem**, Administrateur Indépendant
Présences au Comité de Nomination et de Rémunération durant l'exercice 2009/2010: 3

La composition actuelle de ce Comité s'écarte des recommandations du Code 2009 (Principes 5.3/1 et 5.4/1) et de la Charte de gouvernance de la Société qui recommandent une majorité d'Administrateurs Indépendants. Befimmo SA n'a pas encore adapté la composition de ce Comité, dans le souci de privilégier la continuité des travaux de ce Comité. Befimmo se propose, toutefois, de rendre la composition conforme en mars 2011, à l'occasion de la fin du mandat d'un des administrateurs qui n'est pas qualifié d'indépendant.

En 2009/2010, les points suivants ont notamment été abordés:

- rémunération des cadres dirigeants;
- évolution de la masse salariale;
- statut financier de l'Administrateur Délégué;
- recommandations en matière de renouvellement d'un mandat d'Administrateur;
- confirmation de la qualification d'un Administrateur en tant qu'indépendant;
- révision du règlement d'ordre intérieur du Comité;
- définition d'une Politique de Rémunération;
- rédaction du Rapport de Rémunération.

E. 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 ces personnes, ni en une appréciation de l'opportunité des décisions qu'ils prennent.

La rémunération des membres de ce Collège est de 750 € par séance.

Au cours de l'exercice écoulé, le Collège s'est réuni 9 fois.

Il se compose de deux personnes physiques choisies au sein du Conseil d'Administration de Befimmo SA:

> **Marc Blanpain**, Administrateur, non lié au Promoteur.
Présences au Collège de Surveillance durant l'exercice 2009/2010: 9

> **Benoît Godts**, Administrateur lié au Promoteur.

Présences au Collège de Surveillance durant l'exercice 2009/2010: 9

Outre le suivi des affaires immobilières en cours, il a été appelé à se pencher notamment sur les sujets suivants:

- procédure d'adjudication des travaux immobiliers;
- analyse des couvertures d'assurances de Befimmo SCA;
- mise en place d'un système de gestion électronique de documents;
- feedback du CEO sur les roadshows;
- délégations de pouvoirs;
- système de gestion des grandes échéances;
- révision du règlement d'ordre intérieur.

F. 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.

Il s'agit de Monsieur Benoît De Blicck.

La rémunération de l'Administrateur Délégué est indiquée dans le Rapport de Rémunération ci-après.

G. Dirigeants Effectifs

En application de l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, Monsieur Benoît De Blicck, CEO, Monsieur Laurent Carlier, Chief Financial Officer (« CFO »), Madame Martine Rorif, Chief Operations Officer (« COO »), et Madame Jeannine Quaetaert, General Counsel & Company Secretary (« GC&S »), ont été désignés comme Dirigeants Effectifs. Ils sont chargés dans l'ordre interne de la conduite de la Société et de la détermination de sa politique, en conformité avec les décisions du Conseil.

A l'exception du CEO, les Dirigeants Effectifs sont rémunérés en leur qualité de membres de la Direction, dans le cadre d'un contrat de travail 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 Blicck et M. Carlier sont, en effet, automatiquement rétrocédés à Befimmo SCA en qualité d'Administrateur de Fedimmo SA.

Les Dirigeants Effectifs animent une équipe de 40 personnes et veillent à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

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

Le secrétariat général est assuré par Madame Jeannine Quaetaert.

H. Rapport de rémunération

1. Généralités

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Conseil d'Administration a invité le Comité de Nomination et de Rémunération (ci-après « le Comité ») à rédiger un document décrivant la Politique de rémunération des Administrateurs et principaux Dirigeants de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions du Code belge de Gouvernance (2009) et aux dispositions de la loi du 6 avril 2010. Le Comité s'est réuni notamment le 18 juin 2010 à ce sujet et a approuvé la version finale de la Politique de Rémunération au cours de sa réunion du 13 octobre. Il l'a ensuite soumise au Conseil d'Administration, qui l'a approuvée au cours de sa séance du 15 octobre 2010.

Cette Politique de Rémunération fait partie intégrante de la Charte de gouvernance de la Société et est publiée sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

À la fin de l'exercice, la Société n'a pas pris la décision d'apporter des modifications importantes à sa Politique de Rémunération au cours des deux prochains exercices. Il est toutefois possible qu'elle envisage de créer un plan d'octroi d'actions ou d'options sur actions à l'avenir.

La dernière révision des rémunérations des Administrateurs Non Exécutifs a eu lieu avec effet au 1^{er} octobre 2007.

La détermination de la rémunération variable du CEO et des autres Dirigeants Effectifs au titre de l'exercice 2008/2009, ainsi que la dernière révision, le cas échéant, de leur rémunération de base (avec effet au 1^{er} janvier 2010) ont été faites par le Comité, au cours d'une réunion tenue le 7 décembre 2009.

2. Rémunérations et avantages

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux disposi-

tions de la Politique de Rémunération de la Société. Les Administrateurs Exécutifs et les principaux Dirigeants ne bénéficient d'aucun plan d'option sur actions ou plan d'achat d'actions.

(a) 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 de Befimmo SA, ainsi que pour les réunions des Comités du Conseil de Befimmo SA auxquelles ils ont assisté en qualité de membres. Leur rémunération totale leur est payée par Befimmo SA en mars de l'exercice qui suit la clôture de l'exercice de Befimmo SCA auquel elle se rapporte. Elle est mise à charge de Befimmo SCA, qui la provisionne déjà à la clôture de son exercice. Le tableau ci-après indique les rémunérations dues aux Administrateurs Non Exécutifs au titre de l'exercice 2009/2010 de Befimmo SCA.

L'Administrateur Délégué ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur, mais en qualité de Chief Executive Officer.

Deux Administrateurs Non Exécutifs de Befimmo SA sont également Administrateurs de Fedimmo, la filiale à 90% de Befimmo. À ce titre, ils reçoivent des jetons de présence pour les réunions du Conseil d'Administration de Fedimmo auxquelles ils ont assisté. Cette rémunération leur est payée en fin d'année civile. Le tableau (p.88) mentionne également les rémunérations qui leur sont dues pour l'exercice 2009/2010.

(b) Les principaux Dirigeants reçoivent une rémunération de base et une rémunération variable; ils bénéficient d'un plan de pension et de certains autres avan-



tages mentionnés dans le tableau (p.89), de manière individuelle pour le CEO et de manière collective pour les autres Dirigeants Effectifs.

La rémunération fixe mentionnée dans le tableau est celle qui a été effectivement payée aux quatre principaux Dirigeants pendant l'exercice 2009/2010. La rémunération variable est celle qui a été payée au titre de l'exercice 2008/2009, pendant l'exercice 2009/2010.

Le CEO exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant. Sa rémunération variable a été déterminée en décembre 2009 par le Comité de Nomination et de Rémunération 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 2008/2009. Cette rémunération variable lui a été payée en janvier 2010.

Il bénéficie d'un plan de pension (système de defined benefits) dont le coût pour la Société s'est élevé à 90.473 €.

Il bénéficie, en outre, d'une assurance revenu garanti et d'une assurance soins de santé et hospitalisation et 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 s'est élevé à 25.384 € pour l'exercice 2009/2010.

Administrateurs

(en €)	BEFIMMO					FEDIMMO	
	Rémunération fixe annuelle	Jetons de présence				Total	Jetons de présence
		Conseil d'Administration	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité de Nomination et de Rémunération		Collège de Surveillance
bvba Arcade Consult - André Sougné	10 000	35 000				45 000	
Marc Blanpain	10 000	37 500		3 000	6 750	57 250	
Gustaaf Buelens	10 000	30 000		3 000		43 000	
Alain Devos	10 000	35 000		3 000		48 000	
Benoît Godts	10 000	32 500	15 000		6 750	64 250	7 500
bvba Roude - Jacques Rousseaux	10 000	37 500	15 000			62 500	6 250
Marcus Van Heddeghem	10 000	22 500		2 250		34 750	
Luc Vandewalle	10 000	17 500	10 500			38 000	
TOTAL	80 000	247 500	40 500	11 250	13 500	392 750	13 750

L'indemnité de départ du CEO a été fixée à 650.000 €, antérieurement à l'entrée en vigueur du Code de Gouvernance 2009.

Les autres Dirigeants Effectifs sont des employés de la Société. Ils peuvent recevoir une rémunération variable ne dépassant pas 25% de leur rémunération annuelle. À l'exception du Dirigeant Effectif qui n'a rejoint la Société qu'en novembre 2009, ils ont reçu, en janvier 2010, une rémunération variable au titre de leurs prestations au cours de l'exercice 2008/2009. Cette rémunération variable leur a été attribuée par décision du Comité de Nomination et de Rémunération du 7 décembre 2009, sur la base des critères suivants:

- la réussite de résultats opérationnels (obtention du marché public Centre des Finances à Liège);
- la mise en place d'une politique de développement durable;
- la réussite de l'augmentation de capital de juin 2009;
- la réalisation d'un cash-flow en sensible amélioration par rapport aux prévisions

et de manière générale;

- 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 est repris dans le tableau (p.89).

Ils bénéficient, en outre, d'une assurance soins de santé, d'une indemnité forfaitaire mensuelle pour frais de représentation, de chèques repas et d'écochèques. Ils disposent d'une voiture de fonction (et des accessoires habituels), d'un téléphone portable. Le coût pour la Société de l'ensemble de ces avantages est mentionné dans la colonne « autres composantes de la rémunération et autres avantages » du tableau (p.89).

Les contrats d'emploi de ces Dirigeants Effectifs ne contiennent aucune référence à une indemnité de départ.

Principaux Dirigeants

(en €)	Rémunération fixe	Rémunération variable	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres composantes de la rémunération et avantages divers	Total	Indemnité de fin de contrat
Benoît De Blicq	302 500	150 000	90 473	25 384	568 357	650 000
Direction	537 546	91 100	139 537	58 910	827 093	
Total Principaux Dirigeants	840 046	241 100	230 010	84 294	1 395 450	

I. 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'. Elle porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

1. L'environnement de contrôle

1.1 Organisation de la Société:

- 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 est en place;
- les fonctions de support sont les départements Comptabilité, IT, Legal, Ressources humaines et Secrétariat général;
- parmi les fonctions de contrôle, la fonction de Compliance est exercée par le Secrétaire Général. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe Controlling. Le CFO est en charge de l'organisation de la gestion des risques;
- dans le cadre de la clôture annuelle, les principaux dirigeants de la Société complètent un questionnaire individuel

permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

1.2 Organisation du contrôle interne:

Le Comité d'Audit 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 travaux de l'audit interne, qui lui rapporte directement.

Le rôle, la composition et les activités du Comité d'Audit sont décrites dans ce chapitre du Rapport Annuel traitant de la Corporate Governance, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'Audit, consultable sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

1.3 Éthique:

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'Administration. Ils sont également consultables sur le site internet.

2. L'analyse des risques et les activités de contrôle

En 2009, une étude visant à classer les risques majeurs de la Société, par ordre d'importance et de fréquence de réalisation, et à déterminer le niveau de contrôle de ces risques, a été réalisée avec l'aide d'un consultant externe. Les conclusions de cette étude constituent le cadre dans lequel s'inscrivent les priorités de l'audit interne, déterminées par le Comité d'Audit. L'analyse des risques fait l'objet

d'une revue deux fois par an par le Comité d'Audit. Ces risques sont décrits dans le chapitre « Informations sur les principaux 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.

3. 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 trimestrielle, semestrielle et annuelle de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. Befimmo dispose d'une check-list des actions à suivre par le département financier. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables. L'équipe Controlling vérifie la validité de ces chiffres et produit le reporting.

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.

4. 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 dans le cadre de ses audits. Au cours de l'exercice, trois audits internes ont été réalisés, portant sur la facturation et l'encaissement des clients, le processus

Financing – Liquidity – Rating and covenants risks, ainsi que sur le processus Building and space improvements;

- par le Comité d'Audit. Au cours de l'exercice, le Comité d'Audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a validé la charte de l'audit interne. 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 leur revue des comptes semestriel et annuel. Au cours de l'exercice, 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, le Collège de Surveillance de la gestion journalière a procédé à une revue de la procédure d'adjudication des travaux immobiliers et à une analyse des couvertures d'assurance de la Société. Il a également examiné les délégations de pouvoir et le système de gestion des grandes échéances;
- occasionnellement par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (« CBFA »).

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. Il a également procédé durant l'exercice à un examen de la procédure d'adjudication des travaux immobiliers.

IV. Autres intervenants

A. Commissaire

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la Commission Bancaire Financière et des Assurances. 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 CBFA. Il peut également être chargé par la CBFA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la CBFA.

Le mandat du Commissaire de la Société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Messieurs Frank Verhaegen et Jurgen Kesselaers, réviseurs d'entreprises agissant conjointement, se termine à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes clôturés au 30 septembre 2010. Le Conseil d'Administration proposera à cette Assemblée Générale de procéder au renouvellement du mandat de la société Deloitte, pour une nouvelle période de trois ans.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2009/2010 s'élèvent à 75.000 € HTVA sur une base annuelle. En outre, les honoraires de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL pour la révision des comptes sociaux de Fedimmo SA, de Vitalfree SA, de Meirfree SA et ceux de Deloitte SA (Luxembourg) pour la révision des comptes sociaux d'Axento SA, s'élèvent respectivement à 39.000 €, 500 €, 500 € et 7.000 € HTVA.

Outre sa mission légale, Deloitte et les sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2009/2010 des prestations liées à

d'autres missions extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 28.830 € HTVA.

B. Experts immobiliers

Conformément à l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, Befimmo SCA fait appel à des experts dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine immobilier:

- > Jones Lang LaSalle, société privée à responsabilité limitée de droit belge, évalue tous les immeubles loués à long terme, majoritairement aux institutions publiques, et a une mission de consolidation des expertises (à cet égard, Jones Lang LaSalle reprend dans son rapport de synthèse les valeurs établies par Winssinger & Associés selon la méthode de valorisation de cet expert);
- > Winssinger & Associés (membre du groupe DTZ), société anonyme de droit belge, évalue tous les immeubles qui ne sont pas repris dans la mission de l'expert Jones Lang LaSalle.

La rémunération des experts immobiliers est basée sur la combinaison de différents critères (frais forfaitaires annuels, frais par bien, frais par m²) qui ne sont pas liés à la valeur des actifs.

C. Banque dépositaire

Dexia Banque Belgique SA a été désignée comme banque dépositaire de Befimmo SCA, au sens des articles 12 et suivants de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995. Les honoraires de Dexia Banque Belgique s'élèvent à 65.000 € HTVA par an.

V. Recherche & développement

Befimmo n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice.

VI. Règles préventives de conflits

A. 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 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la CBFA 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 a conclu ou non l'opération) (art. 26 de la Charte).

Si Befimmo SCA se propose de conclure une opération qui n'est pas couverte 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 a 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 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 « 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. Dès lors, il peut 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 a 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 conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'Administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'Administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision: les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'Administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée (art. 29 de la Charte).

B. Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés (art. 523 et 524)

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application des articles 523 ou 524 du Code des sociétés.

C. Application de l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

D. Opérations non couvertes par les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts

Renouvellement du mandat d'un Administrateur Indépendant.

Le 12 février 2010, sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'Administration de Befimmo SA a délibéré sur la proposition à l'Assemblée Générale Ordinaire de Befimmo – sous réserve de l'accord de la CBFA – de renouveler le mandat d'Administrateur de M. Marc Van Heddeghem en qualité d'Administrateur Indépendant pour une durée de quatre ans.

La décision relevant de l'Assemblée Générale, et non du Conseil d'Administration, l'article 523 du Code des sociétés ne trouvait pas à s'appliquer. En outre, M. Van Heddeghem n'a pas participé à la réunion du Conseil d'Administration du 12 février, de sorte que même les règles internes en matière de conflits d'intérêts ne trouvaient pas à s'appliquer.

E. Information complémentaire

Prestation d'AG Real Estate Holding SA

Befimmo a poursuivi le contrat d'AG Real Estate Property Management SA (« AG RE PM ») et pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, AG RE PM a facturé dans le cadre de ce contrat une charge d'honoraires de l'ordre de

957.000 € TVAC, dont un montant d'honoraires net de 521.434 € 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 211.170 € TVAC.

Dans sa gestion courante, Befimmo peut occasionnellement avoir accès à certains services, essentiellement fiscaux, fournis par le groupe auquel appartient le Promoteur. Tous ces services font l'objet d'une facturation à des conditions de marché. Au titre de l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, Befimmo a bénéficié de ces services de conseils fiscaux pour un montant de 6.280 € TVAC.

VII. Règles préventives des abus de marché

A. Principes

La Charte de gouvernance d'entreprise prévoit 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, Befimmo SA ou une filiale, 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 CBFA 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 €.

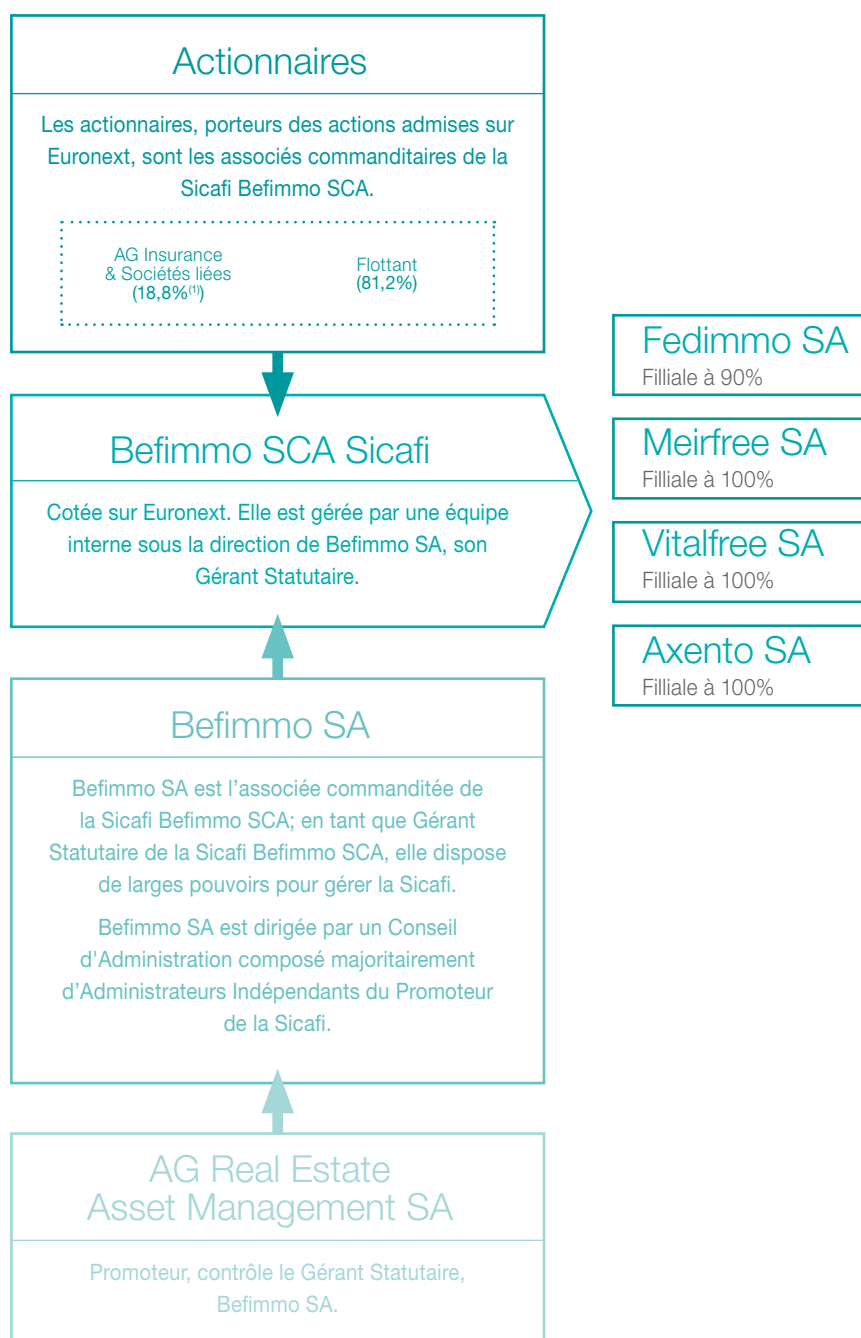
Pendant des périodes dites « fermées », il est interdit à ces personnes d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo SCA, Befimmo SA ou une filiale.

B. Application

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de Compliance Officer de Befimmo SCA ont été assurées, d'abord par Madame Caroline Maddens, Legal Officer, et ensuite par Madame Jeannine Quaetaert, dès son arrivée chez Befimmo en novembre 2009.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Structure et organisation



(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.

VIII. Participations et options sur actions

Befimmo n'a pas établi de plan d'options sur actions et n'a pas accordé d'options sur actions au cours de l'exercice écoulé. A la date de clôture de l'exercice, le CEO et un autre Dirigeant Effectif détenaient:

- Benoît De Blieck, CEO: 1.206 actions
- Laurent Carlier, CFO: 156 actions

IX. Conformité au Code

La composition actuelle du Comité de Nomination et de Rémunération s'écarte du Code de gouvernance d'entreprise. Alors que le Code prévoit une majorité d'Administrateurs Indépendants, le Comité de Nomination et de Rémunération comporte deux Administrateurs indépendants sur quatre. La raison en est qu'au cours de l'exercice précédent, un membre indépendant de ce Comité a vu son mandat renouvelé en qualité d'Administrateur non lié au Promoteur et qu'en vue d'assurer la continuité des travaux de ce Comité et compte tenu de la compétence de ces Administrateurs, la composition de ce Comité n'a pas encore été modifiée. Befimmo se propose, toutefois, de rendre la composition conforme en mars 2011, à l'occasion de la fin du mandat d'un des administrateurs qui n'est pas qualifié d'indépendant.

Pour le surplus, il n'a pas été dérogé aux règles du Code de gouvernance d'entreprise au cours de l'exercice écoulé.

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

L'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations

des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR), impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition. Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo 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°); Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits (AR, art. 34, 3°); Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration (AR, art. 34, 7°); Pouvoirs de l'organe d'administration (Arrêté royal, art. 34, 8°)

Comme toute Société en Commandite par Actions, Befimmo SCA a deux catégories d'associés: un associé commandité (Befimmo SA) et des associés commanditaires.

► **Joseph II**
Bruxelles quartier Léopold



Befimmo SA est également le Gérant Statutaire de Befimmo SCA et, à ce titre, a droit à la rémunération fixée, dans le respect de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, 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 apports en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant résiduel maximum de 135.519.304,09 €. 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 17 décembre 2007, soit du 8 février 2008; l'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité de 135.519.304,09 €

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, sans pouvoir limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires (cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 8 février 2008);

> 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 8 février 2008 (date de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 17 décembre 2007) et elle est prorogeable 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) lorsque ces actions sont cotées au sens de l'article 4 du Code; 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 17 décembre 2007 et étant prorogeable 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 (Arrêté Royal, 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, « pour être admis à l'Assemblée Générale, tout titulaire d'actions au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, cinq jours francs avant la date fixée pour l'assemblée (sauf délai légal obligatoirement plus court).

Les propriétaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le gérant de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote. Les titulaires d'actions dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'Assemblée Générale. » 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 9 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la CBFA. 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 CBFA. Comme toute décision de l'Assemblée Générale, les modifications des statuts de Befimmo SCA requièrent l'accord du Gérant.

- Accords importants auxquels l'émetteur est partie et qui peuvent prendre effet, être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle de l'émetteur 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 du capital de la Société devait avoir un impact défavorable (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
- > Degroof
- > Dexia
- > BNP Paribas Fortis Banque
- > ING
- > Lloyds
- > Mizuho



► **Brederode 1**
Bruxelles centre-ville

Rapport financier

Comptes consolidés	102
État consolidé du résultat global	102
État consolidé de la situation financière	103
Tableau des flux de trésorerie consolidés	104
État consolidé des variations de capitaux propres	105
Notes aux États financiers consolidés	106
Rapport du Commissaire	151
Comptes statutaires	153
Compte de résultats statutaire	153
Bilan statutaire	154
Note explicative de l'évolution du résultat reporté statutaire	155

État consolidé du résultat global

(en milliers €)

	Notes	30.09.10	30.09.09
I. (+) Revenus locatifs	5	124 012	119 086
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 560	- 441
RÉSULTAT LOCATIF NET		123 452	118 645
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	5 572	11 653
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	26 936	20 945
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		106	239
RÉSULTAT IMMOBILIER		129 956	131 767
IX. (-) Frais techniques	7	-9 417	-14 542
X. (-) Frais commerciaux	7	- 948	- 581
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-2 124	-1 361
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-1 584	-1 157
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	- 185	- 24
(+/-) Charges immobilières		-14 258	-17 666
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		115 699	114 101
XIV. (-) Frais généraux de la Société	9	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	8 970	1 874
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		112 157	106 134
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	215	213
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	-34 557	-74 982
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		77 814	31 364
XIX. (+) Revenus financiers	13	5 510	5 032
XX. (-) Charges d'intérêts	13	-20 704	-30 010
XXI. (-) Autres charges financières	13	-11 371	-39 304
(+/-) Résultat financier		-26 566	-64 282
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		51 249	-32 918
XXIII. (-) Impôts des sociétés	14	- 651	- 461
(+/-) Impôts		- 651	- 461
RÉSULTAT NET	15	50 598	-33 379
RÉSULTAT NET (part du groupe)		46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		3 938	1 120
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)		2,78	-2,45
Autres éléments du résultat global		-	-
RÉSULTAT GLOBAL		50 598	-33 379
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)		46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		3 938	1 120

État consolidé de la situation financière

(en milliers €)

ACTIF	Notes	30.09.10	30.09.09
I. Actifs non courants		1 905 723	1 939 688
A. Goodwill	16	15 890	15 890
C. Immeubles de placement	17	1 884 964	1 918 317
E. Autres immobilisations corporelles	18	658	630
F. Actifs financiers non courants	19	1 888	2 412
G. Créances de location-financement	20	2 323	2 439
II. Actifs courants		79 352	49 707
A. Actifs détenus en vue de la vente	17	37 647	4 576
B. Actifs financiers courants	19	411	551
C. Créances de location-financement	20	58	7 326
D. Créances commerciales	21	19 475	23 520
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	3 973	3 281
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	3 492	6 096
G. Comptes de régularisation	24	14 296	4 357
TOTAL DE L'ACTIF		1 985 075	1 989 395
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30.09.10	30.09.09
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		1 081 884	1 049 999
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 017 445	988 367
A. Capital		233 985	233 985
B. Primes d'émission		485 340	485 340
D. Réserves		21 113	21 113
E. Résultat		277 008	247 930
a. Résultat reporté des exercices antérieurs		230 349	282 429
b. Résultat net de l'exercice		46 659	- 34 499
II. Participations ne donnant pas de contrôle		64 439	61 632
PASSIFS		903 191	939 396
I. Passifs non courants		604 919	764 268
B. Dettes financières non courantes	25	584 796	745 414
a. Établissements de crédit		425 552	529 068
c. Autres		159 245	216 346
C. Autres passifs financiers non courants	26	20 122	18 854
II. Passifs courants		298 272	175 128
A. Provisions	27	1 383	2 422
B. Dettes financières courantes	25	205 967	47 019
a. Établissements de crédit		205 967	1 877
b. Location-financement		-	45 142
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	28	84 169	110 506
F. Comptes de régularisation	29	6 752	15 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 985 075	1 989 395

Tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)

	30.09.10	30.09.09
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	6 096	4 556
Résultat net de l'exercice	50 598	-33 379
Résultat d'exploitation	77 814	31 364
Intérêts payés	-15 449	-24 337
Intérêts perçus	112	2 588
Dividendes perçus	162	439
Impôts payés	- 625	- 501
Variations de la juste valeur sur actifs/passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	-3 774	-34 978
Autres résultats	-7 643	-7 955
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat	43 161	116 360
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	299	178
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	216	193
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	34 557	74 982
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	3 774	34 978
Autres éléments	4 316	6 030
Éléments avec effets de trésorerie à extraire du résultat opérationnel	-	- 213
Plus-value de réalisation sur cession d'immeubles de placement	-	- 213
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	93 759	82 769
Variation du besoin en fonds de roulement	-6 075	4 835
Mouvement des postes d'actif	1 439	-1 713
Mouvement des postes de passif	-7 514	6 548
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	87 684	87 604
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Acquisition Axento	-	-1 800
Immeubles de placement		
Investissements	-23 742	-29 848
Cessions	-	4 178
Autres immobilisations corporelles	- 244	- 100
Instruments financiers de couverture et autres actifs financiers	-1 996	-1 817
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-25 982	-29 386
FLUX DE TRÉSORERIE AVANT ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	61 702	58 218
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	43 473	-142 547
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes de location-financement	-45 127	-12 941
Augmentation / Réduction de capital	-	159 453
Dividende de l'exercice précédent (-)	-62 652	-60 642
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-64 306	-56 678
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	-2 604	1 540
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	3 492	6 096

État consolidé des variations de capitaux propres (en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves ⁽¹⁾	Résultat non distribué	Capitaux propres: part du groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 30.09.08	186 919	372 952	21 113	385 825	966 809	61 698	1 028 507
Résultat Global	-	-	-	-34 499	-34 499	1 120	-33 379
Augmentation de capital de Befimmo ⁽²⁾	47 065	112 387	-	-	159 453	-	159 453
Dividende distribué	-	-	-	-103 396 ⁽³⁾	-103 396	-1 186	-104 582
Dividende 2008 Befimmo				-59 457	-59 457	-	-59 457
Acompte sur dividende 2009				-43 940	-43 940	-	-43 940
Dividende 2008 Fedimmo aux minoritaires					-	-1 186	-1 186
CAPITAUX PROPRES AU 30.09.09	233 985	485 340	21 113	247 930	988 367	61 632	1 049 999
Résultat Global	-	-	-	46 659	46 659	3 938	50 598
Dividende distribué	-	-	-	-17 581	-17 581	-1 131	-18 712
Solde sur dividende 2009 Befimmo				-17 581 ⁽³⁾	-17 581	-	-17 581
Dividende 2009 Fedimmo aux minoritaires					-	-1 131	-1 131
CAPITAUX PROPRES AU 30.09.10	233 985	485 340	21 113	277 008	1 017 445	64 439	1 081 884

(1) Le détail des réserves s'établit de la manière suivante:

- légale: 1,3 million €
- indisponible: 3,6 millions €
- disponible: 16,2 millions €

(2) L'augmentation de capital réalisée en juin 2009 a permis de récolter un montant total de 159,45 millions €, déduction faite des frais liés à la transaction. Le nombre de parts représentatives du capital de la Société est ainsi passé de 13.058.969 à 16.790.103.

(3) La rubrique *Dividende distribué* inclut, pour l'exercice 2008/2009, le dividende relatif à l'exercice précédent, payé en décembre 2008 pour un montant de 59,5 millions €, ainsi que l'acompte sur dividende attribué en juin 2009 (mais payable en décembre 2009) pour un montant de 43,9 millions €. Le solde de dividende de l'exercice 2008/2009 a été payé en décembre 2009 pour un montant total de 17,6 millions €.



Notes aux États Financiers consolidés

1. Informations générales sur la Société	107
2. Principales méthodes comptables	107
3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations	118
4. Information sectorielle	119
5. Revenus locatifs	124
6. Charges relatives à la location	126
7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières	127
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	128
9. Fraix généraux de la Société	128
10. Autres revenus et charges d'exploitation	129
11. Résultat sur vente d'immeubles de placement	129
12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	129
13. Résultat financier	130
14. Impôts sur le résultat	132
15. Résultat par action	133
16. Goodwill	133
17. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	135
18. Autres immobilisations corporelles	137
19. Actifs financiers non courants et courants	137
20. Créances de location-financement	138
21. Créances commerciales	138
22. Créances fiscales et autres actifs courants	138
23. Trésorerie et équivalents de trésorerie	138
24. Comptes de régularisation - actif	139
25. Dettes financières non courantes et courantes	139
26. Autres passifs financiers non courants	140
27. Provisions	141
28. Dettes commerciales et autres dettes courantes	141
29. Comptes de régularisation - passif	141
30. Description quantitative des principaux risques	142
31. Avantages du personnel	147
32. Transactions avec des parties liées	150

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (“La Société”) est une SICAFI (Société d’Investissement à Capital Fixe en Immobilier publique de droit belge). Elle est constituée sous la forme d’une “Société en commandite par actions” de droit belge. Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La Société a acquis durant l’exercice 2006/2007 une participation majoritaire de 90% dans la Société Anonyme de droit belge Fedimmo, constituée en date du 28 décembre 2006. La date de clôture des exercices comptables de Fedimmo SA est également fixée au 30 septembre. En juin 2008, Befimmo a constitué les sociétés anonymes Meirfree et Vitalfree, dont elle est l’actionnaire. Ces sociétés clôturent également leur exercice social au 30 septembre. Le 1^{er} juillet 2009, Befimmo a acquis l’ensemble des actions de la société luxembourgeoise Axento SA. Cette société clôture également ses comptes au 30 septembre.

La Société présente donc des États financiers consolidés en date du 30 septembre 2010. Le Conseil d’Administration du Gérant Befimmo SA a arrêté et autorisé la publication de ces États financiers consolidés en date du 10 novembre 2010.

Les activités de la Société sont entièrement consacrées à la propriété et à la gestion d’un portefeuille immobilier. Au 30 septembre 2010, le portefeuille se composait principalement d’immeubles de bureaux situés à Bruxelles et loués à des pouvoirs publics ou à des entreprises privées, ainsi que d’immeubles de bureaux situés dans diverses villes de Flandre et de Wallonie et loués à long terme à des pouvoirs publics, et d’un immeuble situé à Luxembourg ville.

La Société est cotée sur Euronext Brussels et est reprise dans l’indice Bel 20.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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 €, arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Pour l’établissement de ses États financiers consolidés au 30 septembre 2010, la Société a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, à savoir:

- > La norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, qui impose la présentation d’informations sectorielles supplémentaires dans les notes. L’identification des secteurs à présenter distinctement n’a toutefois pas été impactée par l’application de cette nouvelle norme.
- > Les amendements de la norme IAS 40 – *Immeubles de placement*, qui imposent d’intégrer dans les immeubles de placements les immeubles en redéveloppement ou en construction dans la mesure où leur destination future est la location. Le cas échéant, les immeubles en redéveloppement ou en construction sont évalués à la juste valeur.
- > La révision de la norme IAS 23 – *Coûts d’emprunt*, qui impose d’immobiliser les coûts d’emprunts (intérêts) encourus sur l’acquisition, la construction ou la production d’un actif nécessitant une longue période avant de pouvoir être utilisé ou vendu (actif éligible). Compte tenu de la modification précédente (mise à la juste valeur des projets de redéveloppement ou de construction), cette révision n’a pas d’impact sur le résultat net, mais uniquement sur la présentation des composantes du résultat. Cette nouvelle méthode comptable est applicable prospectivement à partir du 1^{er} octobre 2009.

Notes aux États Financiers consolidés

- > Les amendements de la norme IAS 1 – *Présentation des États financiers* qui impose notamment la présentation du résultat global (total comprehensive income) incorporant les éléments de produit et charge directement enregistrés dans les capitaux propres.
- > Les amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers*. Cette modification de la norme impose la présentation d'informations supplémentaires sur les instruments financiers, notamment quant à la manière d'évaluer la juste valeur d'un instrument financier (3 niveaux).
- > La révision de la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises* qui, pour les acquisitions ultérieures au 30 septembre 2009, apporte des modifications sensibles par rapport à l'ancienne version de la norme, notamment : comptabilisation immédiate en charges des coûts directement liés à l'acquisition, évaluation à la juste valeur des compléments de prix éventuels et comptabilisation en résultat des écarts ultérieurs, traitement des acquisitions en étapes, possibilité d'évaluer les intérêts minoritaires (désormais renommés « participations ne donnant pas le contrôle ») à leur juste valeur avec évaluation du goodwill à 100%. Dans la mesure où la Société n'a pas réalisé d'acquisition au cours de l'exercice, la révision de la norme IFRS 3 n'a pas eu d'impact sur les États financiers.
- > Les amendements de la norme IAS 27 – *États financiers individuels et consolidés*, pourraient impacter le traitement des transactions d'achat / vente de participations dans des filiales. Dans la mesure où la Société n'a pas effectué de telles transactions au cours de l'exercice, les amendements de la norme IAS 27 n'ont pas eu d'impact sur les États financiers.

Les autres normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur au cours de l'exercice n'ont pas d'impact sur les États financiers de la Société.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des États financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2010, à savoir:

- > La norme IFRS 9 – *Instruments financiers* qui restructure 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 2013-2014.
- > Améliorations annuelles des normes IFRS qui comportent un ensemble d'amendements mineurs aux normes et interprétations existantes. Parmi ces modifications, on relèvera l'amendement de la norme IAS 17 – *Contrats de location* que stipule désormais que la location d'un terrain peut être classée en location-financement même en l'absence d'un transfert de propriété prévu, notamment dans le cas de la location d'un terrain à très long terme. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les États financiers de la Société. L'entrée en vigueur de ces améliorations est fixée à l'exercice 2010-2011 et à l'exercice 2011-2012.
- > Amendements à la norme IAS 24 – *Informations relatives aux parties liées* qui modifie notamment la définition d'une partie liée et apporte des exceptions pour les entités liées à l'État. Ces amendements pourraient avoir un impact limité sur les informations fournies dans les annexes concernant les parties liées. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2011-2012.

Les autres normes et interprétations nouvelles ou amendées qui entreront en vigueur lors d'exercices ultérieurs ne devraient pas avoir d'impact sur les États financiers de la Société.

Dans la majorité des cas, la valeur des actifs et passifs comptabilisés dans le bilan IFRS de Befimmo équivaut à leur juste valeur, étant donné que les principaux postes d'actif (immeubles de placement, certificats immobiliers, etc.) sont comptabilisés à leur valeur de marché ou au cours de bourse de clôture, et que les dettes financières sont majoritairement à taux flottant (à l'exception des dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs qui sont à taux fixes et représentent 10% de l'endettement financier au 30 septembre 2010) tandis que les dettes commerciales sont à court terme; ces passifs présentent donc des valeurs nominales quasi équivalentes à leurs valeurs de marché.

Principes de consolidation

Filiales

Les filiales sont les entités dont la Société détient le contrôle, c'est-à-dire lorsque la Société détient, directement ou indirectement via ses filiales, plus de 50% des droits de vote ou dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de façon à obtenir les avantages découlant des activités de la filiale.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date où la Société détient le contrôle. Elles sont déconsolidées à partir de la date à laquelle le contrôle cesse.

Entités contrôlées conjointement

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel avec d'autres coentrepreneurs. Les entités contrôlées conjointement sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'à la date où ce contrôle cesse.

Entreprises associées

Les participations dans les sociétés sur lesquelles la Société exerce une influence notable, sans les contrôler, sont comptabilisées 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.

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 la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et la quote-part de Befimmo 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, après confirmation des valeurs, comptabilisé immédiatement en résultat.

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 IAS 36 – *Dépréciation d'actifs* (voir note ci-après).

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 libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture. Les profits et les pertes qui en résultent sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les profits et les pertes nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats en tant que profits ou pertes financiers.

Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités à l'étranger sont convertis en € aux cours de clôture. Les résultats sont convertis en € au cours moyen de la période. Les écarts de change qui apparaissent sont transférés à la rubrique "écarts de conversion" dans les capitaux propres.

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. Après la comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice.

Les dépenses liées aux activités de formation, de publicité ou de promotion ainsi que les dépenses de réorganisation sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Immeubles de placement

Principes généraux

Les immeubles détenus pour la location ou pour valoriser le capital ou les deux et qui ne sont pas occupés par la Société sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y 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 dues 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 de placement en cours de redéveloppement qui sont destinés à rester des immeubles de placement 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 réduisant la valeur d'investissement des frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire) que l'investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5%⁽¹⁾ pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et oscille entre 10 et 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, en fonction de la région dans laquelle ils sont localisés.

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 l'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.

Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

Les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement sont incluses dans la valeur comptable des actifs. Il en va de même lorsque l'acquisition passe par l'achat d'actions d'une société immobilière, l'apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou l'apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Dans ces divers cas, cependant, les frais de notaire et d'audit sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

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: ces travaux sont effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité de l'immeuble ou améliorer sensiblement son confort, dans le but d'augmenter le loyer, donc 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 une augmentation équivalente de la valeur de l'immeuble. Exemple: installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.
- > Travaux de rénovation importants: ces travaux sont normalement entrepris tous les 25 à 35 ans. Le bâtiment est pour ainsi dire reconstruit, généralement en conservant la structure existante. Les techniques modernes de construction sont employées. Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble. Les coûts d'emprunt liés au redéveloppement ou à la construction d'un immeuble, pour autant que celui-ci ne génère pas de revenus durant cette période, sont dès lors portés à l'actif du bilan dans la rubrique 'Immeubles de placements'. Dans la mesure où les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, cette nouvelle méthode comptable n'a pas d'impact sur le résultat net, mais uniquement sur la présentation des composantes du résultat.
- > 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. Exemples: réparation de toiture, remplacement d'ascenseur ou de châssis de fenêtre.

(1) Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est décrit de manière extensive dans le communiqué publié par BeAMA en date du 8 février 2006.

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.

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'immeuble 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 à la clôture de chaque exercice. La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs:

Bâtiments

- > Bâtiments: 30 ans.
- > Équipement technique: 20 ans.
- > Amélioration des bâtiments en propriété: 10 - 20 ans.
- > Amélioration des bâtiments en location: durée du bail – maximum 10 ans.

Mobilier et véhicules

- > Véhicules: 4 ans.
- > Équipement informatique: 3 ans.
- > Mobilier et matériel de bureau: 5 ans.
- > Équipement en location-financement: durée du contrat.

Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent en:

- > actifs détenus jusqu'à leur échéance;
- > actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats;
- > actifs disponibles à la vente;
- > prêts et créances.

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

- i. Les actifs détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, 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. Actifs à la 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 la direction décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39.

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 comptabilisés dans le compte de résultats de la période concernée.

iii. Les actifs disponibles à la vente 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 sont 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 initialement comptabilisés à leur valeur nominale moins une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables, plus ou moins 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.

Instruments financiers dérivés

La Société fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux taux d'intérêt 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 détenus à des fins de transaction.

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 comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme (couverture de juste valeur), soit comme une couverture de flux de trésorerie futurs (couverture de flux de trésorerie).

Les dérivés qui répondent aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés comme suit:

(i) Couverture de juste valeur

Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de flux de trésorerie est comptabilisée dans les capitaux propres. Le profit ou la perte relatif à la partie non efficace est immédiatement comptabilisé dans le compte de résultats.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats des périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent 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 ou la perte cumulé est immédiatement transféré 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. 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.

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.

Un immeuble détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, diminuée des montants estimés non recouvrables. Cette réduction de valeur est inscrite au compte de résultats.

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 ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

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 montrant qu'un actif a pu perdre de la 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 du goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Dans la mesure où il génère des entrées de trésorerie indépendantes d'autres actifs, un immeuble de placement constitue en principe une UGT.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre (i) sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) sa valeur d'utilité. Cette dernière 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 (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 (groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

Capital social

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.

Emprunts portant intérêt

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 sur la période de l'emprunt, suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale.

Avantages du personnel

La Société dispose de régimes à prestations définies et de régimes à cotisations définies.

> Un régime d'avantages à prestations définies est 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.

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 comptabilisé au bilan seulement si la Société peut bénéficier à l'avenir de ce surfinancement du plan.

Notes aux États Financiers consolidés

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 (i) 10% de la valeur actualisée de l'obligation au titre de prestations définies à cette date et (ii) 10% de la juste valeur des actifs du plan à cette date. La partie des pertes et profits actuariels dépassant ces limites est divisée par 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.

- > Un régime à cotisations définies 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.

Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque:

- > 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; et
- > 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. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est matériel, le montant de la provision est égal à la valeur actualisée de la dépense probablement requise pour éteindre l'obligation.

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.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles 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.

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. Ces impôts sont déterminés 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'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Jugements significatifs dans l'application des 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 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.

Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Estimation de la juste valeur et, le cas échéant, 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

Befimmo est impliquée, en qualité de défenderesse ou de demanderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, 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 ou portent sur des montants non significatifs.

4. INFORMATION SECTORIELLE ⁽¹⁾

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux.

Suite à l'acquisition de Fedimmo en décembre 2006, les secteurs Flandre et Wallonie ont été constitués. De plus, après l'acquisition de l'immeuble Axento en juillet 2009, le secteur Luxembourg ville a été créé.

En termes de répartition géographique, le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (71,8%), les 28,2% restants concernant des immeubles situés en Flandre (19%), en Wallonie (4,8%) et à Luxembourg ville (4,4%).

Au sein du marché bruxellois (voir carte dans le rapport de gestion), une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes:

CBD (Central Business District)

Centre-ville

Marché:

- > Stock: 2,2 millions de m².
- > Présence significative d'administrations publiques belges, de banques et d'avocats.
- > Taux de vacance locative: 5,4% (environ 118.000 m²), stable depuis un an.
- > Projets spéculatifs d'ici fin 2012: environ 11.000 m².
- > Take-up 2010 (Q1-Q3): environ 58.000 m².

Les développements en cours ou à venir sont en diminution par rapport aux dernières années.

Avec le quartier du Midi, le taux de vacance locative en centre-ville reste le plus bas du marché bruxellois (5,4%).

Befimmo:

Plus de 16% du portefeuille de Befimmo est situé en centre-ville, ce qui correspond à 9 immeubles et une surface totale de 109.639 m², en diminution suite à la cession de l'Empress Court, qui devrait se clôturer lors de l'exercice 2010/2011.

Le taux de vacance de Befimmo paraît élevé au 30 septembre 2010 (6,4%), ceci est dû à la rénovation de l'immeuble Central Gate, qui est en partie inoccupé.

Quartier Léopold

Marché:

- > Stock: 3,4 millions de m².
- > Présence significative des institutions européennes et des bureaux de représentation.
- > Taux de vacance locative: 9,6% (environ 327.000 m²), en augmentation suite à la livraison de projets spéculatifs.

(1) Source: données immobilières du marché: CB Richard Ellis – 30 septembre 2010.

Notes aux États Financiers consolidés

Les développements en cours ou à venir dans le quartier Léopold sont encore relativement nombreux par rapport aux autres sous-marchés. On dénombre approximativement 61.000 m² de projets de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2012.

> Take-up en 2010 (Q1-Q3): environ 38.000 m².

Le quartier Léopold, qui est le quartier le plus cher de Bruxelles, a vu pendant dix ans ses loyers croître jusqu'en 2005. Depuis lors ceux-ci ont diminués ; le loyer « prime » est descendu de 300€/m² au 30 septembre 2009 à 285€/m² au 30 septembre 2010.

Befimmo:

16,3% du portefeuille de Befimmo est situé dans le quartier Léopold, ce qui correspond à 7 immeubles et 2 immeubles en cours de rénovation, soit une surface totale de 76.144 m².

Il s'agit d'immeubles particulièrement bien localisés (rond-point Schuman, rue Wiertz) ou loués à long terme au secteur public (Joseph II, av. des Arts) pour lesquels il n'y a pas d'incertitude importante. Le taux d'occupation (hors projets en cours) y reste très élevé, atteignant près de 99%.

Quartier Nord

Marché:

> Stock: 1,5 million de m².

> Présence significative des administrations publiques belges et régionales.

> Taux de vacance locative: 9,4% (environ 139.000 m²), en augmentation.

> Take-up en 2010 (Q1-Q3): environ 44.000 m², en nette augmentation comparé à la même période un an auparavant.

Le taux de vacance dans l'espace Nord a fortement augmenté au cours des dernières années, suite à la livraison de projets spéculatifs.

Cependant, ce taux devrait se stabiliser, voire diminuer, étant donné qu'aucun projet spéculatif ne devrait être livré dans les deux prochaines années.

Befimmo:

Près de 24% du portefeuille de Befimmo est situé dans l'espace Nord, ce qui correspond à 3 immeubles (et un terrain), soit une surface totale de 187.506 m².

Le portefeuille du quartier Nord (WTC Tours 2 et 3 et Noordbuilding) est relativement sécurisé étant donné que la durée moyenne pondérée des baux des immeubles situés dans ce quartier est longue (10 ans au 30 septembre 2010).

Décentralisé

Marché:

> Stock: 2,9 millions de m².

> Sont présentes dans ce secteur essentiellement des entreprises privées, et, dans une moindre mesure, la Commission européenne (back office).

> Taux de vacance locative reste relativement important: 14,6% (environ 418.000 m²), en augmentation depuis les deux dernières années suite au ralentissement économique.

Projets spéculatifs d'ici fin 2012: 23.000 m².

> Take-up en 2010 (Q1-Q3): environ 74.000 m².

Befimmo:

6,9% du portefeuille de Befimmo est situé en zone décentralisée, ce qui correspond à 7 immeubles et ½ étage dans un immeuble, soit une surface totale de 60.794 m².

La situation locative des immeubles situés en zone décentralisée est stabilisée à court et moyen termes étant donné que la durée moyenne pondérée des baux de ces immeubles est relativement longue (4 ans au 30 septembre 2010).

Le taux de vacance locative de Befimmo dans ce secteur (9,4%), inférieur à la moyenne du marché (14,6%), a augmenté depuis l'année dernière suite au départ prévu d'un locataire dans un immeuble.

Périphérie**Marché:**

- > Stock: 1,9 million de m².
- > Sont principalement présentes dans ce secteur des entreprises privées, très sensibles à la conjoncture économique.
- > Taux de vacance locative important: 23,6% (environ 456.000 m²), en augmentation au cours des deux dernières années suite au ralentissement économique.

Les développements de nouveaux projets ont diminué. On dénombre approximativement 32.000 m² de projets de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2012.

- > Take-up en 2010 (Q1-Q3): environ 69.000 m².

Befimmo:

8,5% du portefeuille de Befimmo est situé en périphérie, ce qui correspond à 7 immeubles et parcs de bureaux et à une surface totale de 106.470 m².

La forte concurrence exerce une importante pression à la baisse sur les loyers et incite les propriétaires à consentir aux locataires des avantages importants en termes de gratuité.

Flandre et Wallonie***Flandre***

19% du portefeuille de Befimmo est situé en Flandre, ce qui correspond à 33 immeubles et une surface totale de 180.563 m², en légère diminution suite à la cession de l'immeuble Kattendijkdok, qui devrait se clôturer au cours de l'exercice 2010/2011.

Les immeubles situés en Flandre jouissent généralement d'une situation en centre-ville et sont loués à long terme à des administrations du secteur public, à l'exception de deux immeubles acquis en juin 2008 à Anvers et à Louvain, également loués à long-terme.

Le taux d'occupation est de 100%.

Wallonie

4,8% du portefeuille de Befimmo est situé en Wallonie, ce qui correspond à 20 immeubles et une surface totale de 95.601 m².

Ces immeubles sont généralement situés en centre-ville et sont loués à long terme à des administrations du secteur public.

Le taux d'occupation est de 100%.

Notes aux États Financiers consolidés

Luxembourg

Marché:

- > Stock: 3,5 millions de m².
- > La moitié du parc de bureaux de Luxembourg ville est située dans le CBD et le Quartier du Kirchberg.
- > Les principaux locataires relèvent du secteur financier, qui représente à lui seul 32% de l'ensemble des locataires, et les institutions européennes (19%).
- > Taux de vacance locative: 8,2%, en forte augmentation (+55%) suite au ralentissement économique.
- > Take-up en 2010 (Q1-Q3): environ 84.000 m².

Befimmo:

4,4% du portefeuille de Befimmo est situé à Luxembourg ville, suite à l'acquisition, le 1^{er} juillet 2009, de la totalité des actions de la SA de droit Luxembourgeois Axento, détentrice d'un tout nouvel immeuble de bureaux (13.447 m²) situé sur le plateau du Kirchberg, le long de l'avenue Kennedy.

Les trois quart de l'immeuble sont aujourd'hui loués. Pour le solde des surfaces, Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

(en milliers €)	Bruxelles Central Business District		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	65 751	64 117	9 405	10 320	11 049	11 639
B. Résultat d'exploitation des immeubles	62 520	61 914	8 219	9 732	9 189	10 332
C. Variation de juste valeur des immeubles	- 15 112	- 31 186	- 9 285	- 11 912	- 7 945	- 13 974
D. Résultat sur cession d'immeubles	-	-	215	-	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	47 408	30 728	- 851	- 2 180	1 243	- 3 642
Pourcentage par secteur	58,3%	78,1%	-1,0%	-5,5%	1,5%	-9,3%
F. Frais généraux de la Société						
G. Autres revenus et charges d'exploitation						
H. Résultat financier						
I. Impôts						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)						
Part du groupe						
Participations ne donnant pas de contrôle						
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement	1 095 405	1 082 743	130 228	139 359	159 632	166 736
<i>dont investissement de l'année</i>	<i>27 773</i>	<i>18 898</i>	<i>674</i>	<i>- 88</i>	<i>842</i>	<i>1 066</i>
Autres actifs	-	7 269	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 102 796	1 097 403	130 228	139 359	159 632	166 736
Pourcentage par secteur	55,6%	55,2%	6,6%	7,0%	8,0%	8,4%
TOTAL PASSIF	-	50 785	-	-	-	-
Capitaux propres totaux						
Part du groupe						
Participations ne donnant pas de contrôle						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	-	50 785	-	-	-	-

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09
11 042	10 729	21 388	20 913	5 376	1 366	-	-	124 012	119 086
10 115	10 308	20 394	20 461	5 262	1 354	-	-	115 699	114 101
- 3 367	- 5 949	443	- 8 088	709	- 3 873	-	-	- 34 557	- 74 982
-	-	-	213	-	-	-	-	215	213
6 747	4 359	20 837	12 586	5 971	- 2 520	-	-	81 356	39 331
8,3%	11,1%	25,6%	32,0%	7,3%	-6,4%	-	-	100%	100%
						- 12 512	- 9 841	- 12 512	- 9 841
						8 970	1 874	8 970	1 874
						- 26 566	- 64 282	- 26 566	- 64 282
						- 651	- 461	- 651	- 461
								50 598	- 33 379
								46 659	- 34 499
								3 938	1 120
2 673	2 673	5 826	5 826	-	-	-	-	15 890	15 890
91 466	92 149	363 636	360 374	82 244	81 532	-	-	1 922 611	1 922 893
2 685	4 991	2 819	4 981	3	93 495	-	-	34 795	123 342
2 381	2 496	-	-	-	-	44 193	40 847	46 574	50 612
96 521	97 318	369 462	366 200	82 244	81 532	44 193	40 847	1 985 075	1 989 395
4,9%	4,9%	18,6%	18,4%	4,1%	4,1%	2,2%	2,1%	100%	100%
-	-	-	-	-	-	903 191	888 611	903 191	939 396
						1 081 884	1 049 999	1 081 884	1 049 999
						1 017 445	988 367	1 017 445	988 367
						64 439	61 632	64 439	61 632
-	-	-	-	-	-	1 985 075	1 938 610	1 985 075	1 989 395

5. REVENUS LOCATIFS

Rubr. I. Revenus locatifs (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Loyers	119 900	118 276
Revenus garantis	4 901	1 265
Gratuités locatives	-1 229	-1 340
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 68	97
Indemnités de rupture anticipée de bail	507	787
Revenus locatifs	124 012	119 086

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, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la Rubrique XV du compte de résultats ;
- et des indemnités liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
À moins d'un an	120 244	123 893
Entre un et cinq ans	387 080	390 694
À plus de cinq ans	627 308	661 355
Revenus locatifs	1 134 632	1 175 943

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 bien des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les loyers conditionnels perçus par Befimmo représentent l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et s'élèvent respectivement à 0,0 million € et 2,49 millions € pour les exercices 2009/2010 et 2008/2009.

Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SCA (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 au moins neuf ans 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.

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.

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.

Le bail-type prévoit l'engagement du bailleur (Fedimmo SA) de réaliser dans les trois ans des travaux de mise en état (énumérés dans une annexe spécifique à chaque bail) et, corrélativement, pour l'ensemble de ces travaux, une augmentation du loyer (également précisée dans cette annexe) dû par le locataire (l'État belge). L'augmentation de loyer pour chaque poste de travaux est calculée selon une règle de trois et appliquée après la réalisation de chaque poste de ces travaux.

Fedimmo SA a ainsi réalisé dans les délais prévus, le programme général des travaux pour un budget de 26,8 millions € (programme de rénovation 2007/2009). La partie du programme concernant la Tour WTC 3 (budget 22,2 millions €) a quant à elle, été postposée à la demande de l'État belge et sera exécutée sur la période 2009/2012.

Les baux sont enregistrés.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

Rubr. III. Charges relatives à la location (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 261	- 263
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 519	- 290
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	221	113
Charges relatives à la location	- 560	- 441

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, les réductions de valeurs et reprises de réduction de valeurs sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
À moins d'un an	435	368
Entre un et cinq ans	1 377	1 182
À plus de cinq ans	11 654	11 674
Loyers payés	13 466	13 224

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours, concernant les contrats de location conclus par Befimmo en tant que preneur (location d'immeubles, de véhicules, etc.). Les loyers présentés sont certains et ne tiennent donc pas compte des indexations futures. Les loyers conditionnels payés par Befimmo, constitués principalement par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers, sont estimés à un montant inférieur à 10.000 € pour les deux exercices précédents.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

2009/2010 (en milliers €)

À CHARGE	NET	RÉCUPÉRATION	
Rubr. IX. Frais techniques	-9 417	5 572	Rubr. IV Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-7 179</u>	<u>3 255</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-5 017	2 564	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 281	375	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 881	316	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-2 238</u>	<u>1 073</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	-2 056	574	Récupération des grosses réparations
Sinistres	- 182	94	Récupération sur sinistres
		86	Indemnités des sinistres par les assureurs
		319	Indemnités sur dégâts locatifs
Rubr. XII. Frais de gestion immobilière	-1 584	1 244	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 584	1 244	Honoraires de gérance perçus
Rubr. X. Frais commerciaux	- 948	- 948	
Commissions d'agence	- 712	- 712	
Publicité	- 15	- 15	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 222	- 222	
Rubr. XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 124	-2 124	
Rubr. XIII. Autres charges immobilières	- 185	- 185	
Charges immobilières	-14 258	5 572	Rubr. IV Récupération de charges immobilières

2008/2009 (en milliers €)

À CHARGE	NET	RÉCUPÉRATION	
Rubr. IX. Frais techniques	-14 542	11 653	Rubr. IV Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-5 866</u>	<u>3 266</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-3 495	2 471	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 248	318	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	-1 122	477	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-8 676</u>	<u>7 511</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	-8 559	6 826	Récupération des grosses réparations
Sinistres	- 117	24	Récupération sur sinistres
		120	Indemnités des sinistres par les assureurs
		541	Indemnités sur dégâts locatifs
Rubr. XII. Frais de gestion immobilière	-1 157	876	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 157	876	Honoraires de gérance perçus
Rubr. X. Frais commerciaux	- 581	- 581	
Commissions d'agence	- 212	- 212	
Publicité	- 50	- 50	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 320	- 320	
Rubr. XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 361	-1 361	
Rubr. XIII. Autres charges immobilières	- 24	- 24	
Charges immobilières	-17 666	11 653	Rubr. IV Récupération de charges immobilières

Ces tableaux mettent en avant, pour l'exercice 2009/2010 et l'exercice 2008/2009, 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 €)	30.09.10	30.09.09
Rubr. V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26 936	20 945
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	11 391	10 711
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	15 545	10 233
Rubr. VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26 109	-19 714
Charges locatives exposées par le propriétaire	-9 893	-8 953
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-16 216	-10 761
Total	827	1 231

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 que certaines taxes restent à charge du propriétaire.

9. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Rubr. XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Frais de personnel	4 906	3 862
Frais de fonctionnement	1 839	1 699
Honoraires	1 799	1 740
Frais liés au statut de SICAFI	1 630	1 548
Montants versés au gérant Befimmo SA	2 338	993
- Remboursement des frais directement liés à sa mission (y compris les rémunérations des administrateurs)	982	993
- Rémunération directement proportionnelle au résultat de Befimmo SCA	1 356	-
Frais généraux de la Société	12 512	9 841

Les frais généraux de la Sicafi couvrent 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 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 spéciaux.

Les frais liés au statut de Sicafi reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, frais de paiement de coupons, etc.) et par le statut de Sicafi (évaluation trimestrielle du portefeuille, frais de banque dépositaire, etc.).

Les montants versés au Gérant Befimmo SA comprennent, d'une part, les frais directement liés à sa mission, y inclus les rémunérations des Administrateurs, et, d'autre part, la rémunération du Gérant Befimmo SA telle que définie dans les statuts de Befimmo SCA.

	30.09.10	30.09.09
EFFECTIFS DE LA SOCIÉTÉ		
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	40	34

10. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

Rubr. XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Étalement des gratuités	945	49
Autres	809	1 825
Produit non récurrent sur l'opération de résiliation de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du WTC	7 216	-
Autres revenus et charges d'exploitation	8 970	1 874

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives octroyées. L'étalement des gratuités locatives, 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 et composé principalement pour cet exercice du dénouement de l'opération de résiliation de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du World Trade Center à Bruxelles.

11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Rubr. XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	735	4 178
Valeur comptable des immeubles vendus	- 520	-3 965
Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	213

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est exclusivement constitué de la cession d'un plateau de bureaux dans un immeuble en copropriété Chaussée de la Hulpe, 177 à Bruxelles.

12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Rubr. XVII. Variations de juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	17 824	22 005
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-52 381	-96 987
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-34 557	-74 982

La variation de juste valeur des immeubles de placement se lit "hors investissements". La section "Portefeuille" du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

Notes aux États Financiers consolidés

13. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Rubr. XIX. (+) Revenus financiers	5 510	5 032
(+) Intérêts et dividendes perçus	172	2 237
(+) Redevances de leasing	197	334
(+) Plus-values de réévaluation sur actifs financiers	5 141	2 448
(+) Autres	-	12
Rubr. XX. (-) Charges d'intérêt	-20 704	-30 010
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-9 253	-21 000
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 608	- 559
(-) Autres charges d'intérêt	-10 842	-8 451
Rubr. XXI. (-) Autres charges financières	-11 371	-39 304
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 457	-1 878
(-) Moins-values de réévaluation sur actifs financiers	-8 915	-37 426
(+/-) Résultat financier	-26 566	-64 282

Le tableau ci-dessus reprend le résultat financier conformément à la présentation prescrite dans l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.

Le tableau suivant présente le résultat financier sous une forme analytique et permet la distinction entre les éléments liés aux revalorisations des instruments financiers et les autres charges et produits financiers.

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
(+) Revenus financiers	369	1 328
(+) Intérêts et dividendes perçus	172	994
(+) Redevances de location-financement et similaires	197	335
(+/-) Charges d'intérêt nettes	-20 704	-28 755
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-9 253	-20 988
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 608	- 559
(-) Autres charges d'intérêts	-1 245	-2 544
(+) Produits résultant d'instruments financiers de couverture	-	1 243
(-) Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-9 597	-5 907
(-) Autres charges financières	-2 457	-1 877
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 457	-1 877
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 774	-34 978
(+/-) Instruments financiers de couverture	-3 789	-26 916
(+/-) Autres	15	-8 062
(+/-) Résultat financier	-26 566	-64 282

Le résultat financier de l'exercice 2009/2010 est en forte amélioration par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique principalement par :

- une forte diminution des charges d'intérêt nettes payées sur la partie de la dette à taux flottants. Cette diminution résulte de la baisse des taux courts ;
- l'impact négatif beaucoup plus limité que l'an passé de la variation de la valeur de marché des instruments financiers de couverture (principalement des IRS, IRS Callable, Twin Caps et Caps) et qui s'élève à 3,8 millions € net, par rapport à 26,9 millions € lors de l'exercice précédent ;
- la prise en compte l'exercice précédent d'une baisse de valeur de 8,1 millions € sur l'actif financier constitué par l'engagement d'acquérir les actions de la société Axento SA à Luxembourg (conclu le 1^{er} juillet 2009).

Tel que requis par la norme IFRS 7.20, 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:

2009/2010 (en milliers €)	TOTAL	Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats	Prêts et créances	Passifs financiers évalués au coût amorti
Revenus financiers	369	162	207	-
Charges d'intérêt nettes	-20 704	-9 597	390	-11 497
Autres charges financières	-2 457	-	-	-2 457
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 774	-3 785	-	11
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-26 566	-13 221	597	-13 942

2008/2009 (en milliers €)	TOTAL	Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats	Prêts et créances	Passifs financiers évalués au coût amorti
Revenus financiers	1 328	439	889	-
Charges d'intérêt nettes	-28 755	-4 664	- 6	-24 085
Autres charges financières	-1 877	-	1	-1 878
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-34 978	-35 007	-	30
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-64 282	-39 232	884	-25 934

14. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous:

Rubr. XXIII. Impôts des sociétés (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Impôts courants de l'exercice	- 652	- 460
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	1	- 1
Charge d'impôts différés	-	-
Impôts des sociétés	- 651	- 461

Befimmo est une société en commandite par actions disposant du statut de Sicafi, ce statut prévoyant l'exemption de l'impôt des sociétés sur son résultat.

La Société fait cependant l'objet d'une imposition au taux d'impôt des sociétés (33,99%) sur ses dépenses non admises. Le montant estimé d'impôt à payer sur ces dépenses au 30 septembre 2010, qui s'élève à 0,65 million €, a été intégralement provisionné au 30 septembre 2010.

En tant que Société Anonyme, la filiale Fedimmo est quant à elle soumise à l'impôt des sociétés. Toutefois, après déduction des intérêts notionnels calculés sur ses fonds propres, sa base imposable de l'exercice 2009/2010 est nulle et un montant de 6,0 millions € d'intérêts notionnels est reporté sur les exercices suivants. Tenant compte des réserves d'intérêts notionnels antérieurement constituées, la réserve totale à reporter sur les exercices ultérieurs s'élève au 30 septembre 2010 à 33,3 millions €.

Outre le fait qu'aucun impôt courant n'est enregistré pour Fedimmo, 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 que les perspectives fiscales établies pour Fedimmo montrent que sa base imposable devrait être nulle à chaque exercice, grâce à la déductibilité des intérêts notionnels, la Société ne devrait pas réaliser cet actif d'impôt différé, de sorte que celui-ci n'est pas comptabilisé.

De même, Fedimmo n'étant pas soumise au référentiel IFRS pour l'établissement de ses comptes statutaires, 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 d'investissement déterminée par les experts. Dans la mesure où la valeur de réalisation des biens (valeur d'investissement moins les droits d'enregistrements applicables) est inférieure à leur valeur fiscale, il n'y a pas lieu de comptabiliser de latence fiscale.

15. RÉSULTAT PAR ACTION

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	50 598	-33 379
Participations ne donnant pas de contrôle	3 938	1 120
Part du groupe	46 659	-34 499
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions émises à la fin de la période (en unités)	16 790 103	16 790 103
Moyenne pondérée d'actions en circulation durant la période (en unités)	16 790 103	14 060 753
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	2,78	-2,45
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	-	43 940
Dividende brut attribuable	65 580	17 581
Dividende brut total de l'exercice	65 580	61 521
Dividende brut par action (en €)	3,9059	3,36 / 1,04

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation 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 €)	30.09.10	30.09.09
COÛT		
Solde de début d'exercice	15 890	15 977
Montants additionnels liés à des regroupements d'entreprises réalisés durant l'exercice	-	-
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	-	- 87
Solde de fin d'exercice	15 890	15 890
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	-	-
Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice	-	-
Solde de fin d'exercice	-	-
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	15 890	15 977
Valeur en fin d'exercice	15 890	15 890

Notes aux États Financiers consolidés

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie qui bénéficieront des synergies de l'acquisition, ce qui correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis par secteur géographique selon leur localisation. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Aucun mouvement n'a eu lieu en cours d'année.

Test de dépréciation

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES (en milliers €)	Goodwill	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100%)	Valeur d'utilité	Dépréciation
Bruxelles Centre-ville	597	29 533	29 596	-
Bruxelles Quartier Léopold	2 108	106 540	106 818	-
Bruxelles Espace Nord	4 685	222 547	222 811	-
Région wallonne	2 673	83 741	83 848	-
Région flamande	5 826	278 919	279 432	-
Portefeuille total	15 890	721 280	722 503	-

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. Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles.

Le résultat de ce test réalisé au 30 septembre 2010 (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 du 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 de ce taux de 25,05% 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 3.647 € de la valeur du goodwill.

17. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Rubr. C. Immeubles de placement (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Immeubles disponibles à la location	1 835 334	1 877 236
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	49 631	41 081
Immeubles de placement	1 884 964	1 918 317

Tel que prescrit dans l'amendement de la norme IAS 40 (voir supra, Principales Méthodes Comptables > Base de préparation) les immeubles de placements en développement ou en construction pour compte propre, dans la mesure où leur destination future est 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).

Rubr. A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Immeubles de placement	37 647	4 576
Certificats immobiliers	-	-
Autres actifs	-	-
Actifs détenus en vue de la vente	37 647	4 576

Cette rubrique comporte les immeubles détenus en vue de la vente et qui devraient donc, moyennant la réalisation de certaines conditions, sortir du portefeuille de Befimmo au cours de l'exercice 2010/2011.

Sont compris sous cette rubrique :

- l'immeuble Empress Court (CBD) : en juillet 2010, Befimmo a conclu avec la société Vivaqua une convention de vente, sous condition suspensive, de l'immeuble Empress Court à Bruxelles en état de futur achèvement, pour un montant net (hors droits et TVA) de 51 millions €. La signature de l'acte authentique, après la réalisation de la condition suspensive, et la livraison de l'immeuble, après achèvement du programme de rénovation, sont attendues d'ici le 1^{er} mars 2011 ;
- l'immeuble Kattendijkdok (Flandre) : Fedimmo a signé en septembre 2010 une convention de vente de l'immeuble, sous conditions suspensives, pour un montant hors droits de 7,8 millions €. L'opération devrait se conclure début 2011 ;
- la moitié d'un plateau dans l'immeuble en copropriété, Chaussée de la Hulpe, 177 à Bruxelles (Bruxelles décentralisé) : un compromis de vente a été signé en septembre 2010 et la cession devrait aboutir au cours de l'exercice 2010/11.

Notes aux États Financiers consolidés

(en milliers €)	
Valeur comptable au 30.09.2008	1 886 500
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>1 877 636</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>8 865</i>
Acquisitions	93 495
Autres investissements	29 848
Cessions	- 3 878
Variations de la juste valeur	- 74 982
Variation de valeur sur Axento avant acquisition comptabilisée en résultat financier	- 8 090
Valeur comptable au 30.09.2009	1 922 893
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>1 918 317</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>4 576</i>
Acquisitions	-
Autres investissements	34 795
Cessions	- 520
Variations de la juste valeur	- 34 557
Valeur comptable au 30.09.2010	1 922 611
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>1 884 964</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>37 647</i>

Durant l'exercice, un plateau de bureaux dans un immeuble en copropriété Chaussée de la Hulpe, 177 à Bruxelles a été vendu.

La cession intervenue durant l'exercice 2008/2009 concernait l'immeuble sis Frankrijklei à Anvers.

Engagements

Engagements vis-à-vis des locataires

Fedimmo est engagée vis-à-vis de l'État belge à réaliser des travaux dans l'ensemble du portefeuille pour un budget contractuel de 49,0 millions €, dont 26,8 millions € étaient à réaliser pour la fin de l'année 2009. Le solde des travaux, dont le budget contractuel s'élève à 22,2 millions €, concerne la rénovation de la Tour 3 du World Trade Center qui a été postposé (2009/2012) à la demande de la Régie des Bâtiments. Au 30 septembre 2010, un montant total de 32,8 millions € a été réalisé.

Fedimmo est également engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments à construire et à mettre à disposition du Service Public Fédéral Finances le 1^{er} juin 2013 un nouvel immeuble, Paradis à Liège. Le budget total du projet s'élève à 91,1 millions €.

Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Dans le cadre de la convention de vente de l'immeuble Empress Court en état de futur achèvement conclue en juillet 2010, sous condition suspensive, Befimmo est engagée vis-à-vis de la société Vivaqua à terminer les travaux de rénovation pour le fin février 2011. Le budget global du projet s'élève à 25,0 millions €.

Engagements contrats – en cours – signés avec entrepreneurs agréés

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés:

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés représentent un montant de l'ordre de 20,2 millions € TVAC. Ces engagements sont liés aux immeubles Empress Court, Central Gate, Triomphe III, Fountain Plaza, View Building, Triomphe I & II et à l'ensemble du portefeuille Befimmo pour le projet énergétique Télémontoring.

Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés:

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés représentent un montant de l'ordre de 10,9 millions € TVAC. Ces engagements sont liés aux Science-Montoyer, WTC Tour 3, Liège Paradis (Nouveau centre des Finances), WTC Tour 4 (introduction PU), Tervuren, Braine l'Alleud et Kortrijk Bloemistenstraat.

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, notamment les crédits syndiqués du 30 mars 2006 et du 27 juin 2008 (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe ou racheté par une société du groupe) et qui n'ont pas d'impact sur leur valeur.

De même, aucun immeuble du patrimoine de Befimmo n'est grevé de restriction relative à la récupération des produits, sous la seule réserve que, dans le cadre de deux opérations financières ayant permis de bénéficier de conditions intéressantes, l'immeuble Poelaert ainsi que 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo (à Bruxelles Avenue des Arts, Rue du Gouvernement Provisoire, Rue Lambermont et à Knokke Major Vandammestraat) ont fait l'objet d'un financement par cession de créances de loyers futurs à un organisme financier, et ne peuvent être transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou le remboursement anticipatif de la dette financière.

18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Rubr. E. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Immobilisation à usage propre	658	630
Autres	-	-
Autres immobilisations corporelles	658	630

19. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

Rubr. F. Actifs financiers non courants (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Actifs à la juste valeur via résultat	1 854	2 358
Instruments financiers de couverture - niveau 2	1 854	2 358
Option - CAP et Twin CAP	1 854	2 358
Forward - IRS	-	-
Prêts et créances émis par l'entité	-	23
Autres actifs financiers non courants	34	31
Actifs financiers non courants	1 888	2 412
Rubr. B. Actifs financiers courants (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Prêts et créances émis par l'entité	402	498
Autres actifs financiers courants	9	53
Actifs financiers courants	411	551

Notes aux États Financiers consolidés

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 IRS Callable, les options Cap et Twin Cap détenus par la Société, pour autant que la 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 30 septembre 2010 uniquement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre.

L'exercice précédent, cette rubrique comportait également le contrat d'emphytéose concédée sur le terrain de l'îlot II du WTC. Fedimmo a levé son droit de résiliation de l'emphytéose avec effet au 1^{er} avril 2010.

21. CRÉANCES COMMERCIALES

L'origine des créances commerciales peut être 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 terme de contrepartie, mais également en terme d'échéance.

22. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

Rubr. E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Impôts	451	392
Autres	3 523	2 889
Créances fiscales et autres actifs courants	3 973	3 281

23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Rubr. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Valeurs disponibles	3 492	6 096

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

Rubr. G. Comptes de régularisation (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	-	-
Revenus immobiliers courus non échus	10 311	-
Charges immobilières payées d'avance	3 258	3 432
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	184	279
Autres	544	647
Comptes de régularisation	14 296	4 357

Cette rubrique comprend principalement, d'une part, les revenus immobiliers courus mais non échus, conformément aux conditions des baux, d'autre part, les charges immobilières payées d'avance.

25. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

Rubr. B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Établissements de crédit	425 552	529 068
Location-financement	-	-
Autres : Emprunts	157 420	214 720
Autres : Garanties locatives reçues	1 825	1 626
Dettes financières non courantes	584 796	745 414

Rubr. B. Dettes financières courantes (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Établissements de crédit	205 967	1 877
Location-financement	-	45 142
Dettes financières courantes	205 967	47 019

Les rubriques "Établissements de crédit" (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les deux financements effectués sous la forme de cession de créances.

La rubrique "Autres – emprunts" enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture. 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 et des crédits syndiqués mis en place), ce qui assure à la Société la capacité de refinancer les émissions à moyen et long terme. C'est pourquoi la Société a opté pour une comptabilisation de ces dettes en dettes financières non courantes.

La rubrique "Autres – garanties locatives reçues" reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie de certains locataires du portefeuille immobilier de la Société. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La sous-rubrique "Location-financement" incluait la dette liée au contrat d'emphytéose sur l'immeuble WTC Tour 3 dont Fedimmo est le locataire emphytéotique. L'emphytéose accordée sur l'îlot II du World Trade Center a entretemps été résiliée.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, étant donné que les principaux postes d'actifs et de passifs sont comptabilisés soit à leur valeur de marché, soit au cours de bourse de clôture, soit encore que leurs valeurs nominales sont quasi équivalentes à leurs valeurs de marché. La seule exception est le financement qui consiste en des cessions de créances de loyers futurs, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 30 septembre 2010 de 78,8 millions €. Les taux

Notes aux États Financiers consolidés

fixes déterminés pour ces dettes à long terme ne correspondent en général plus aux taux pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs nominales enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. De plus, les marges bancaires ont également connus des évolutions importantes depuis fin 2008. Le tableau ci-après reprend la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur nominale et en juste valeur au terme des exercices comptables 2008/2009 et 2009/2010. Notons que la juste valeur des dettes à taux fixes est estimée en actualisant leurs cash-flows futurs à l'aide d'un taux tenant compte du risque de crédit de la Société. Cette juste valeur est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif, la valeur nominale étant la valeur comptable.

(en milliers €)	30.09.10		30.09.09	
	Valeur nominale	Juste valeur	Valeur nominale	Juste valeur
Dettes financières à taux fixes	78 815	84 771	82 590	88 833

26. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

Rubr. C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Instruments financiers de couverture	-	-
Autres passifs financiers non courants	20 122	18 854
Instruments financiers de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	20 122	18 854
Forward - IRS	20 122	18 854
Autres passifs financiers non courants	20 122	18 854

La rubrique "Autres passifs financiers non courants" reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS 39, qui ont une valeur négative. Vu la baisse des taux d'intérêt, les deux instruments IRS que possède Befimmo en date du 30 septembre 2010, décrits ci-après, ont subi une correction de valeur. Ils ont dès lors été reclassés de "Actifs Financiers non courants" à "Passifs Financiers non courants" lors de l'exercice précédent. La différence de valeur constatée étant quant à elle comptabilisée en compte de résultats selon le cas sous la rubrique "Plus-Values de réévaluation sur actifs financiers" ou "Moins-Values de réévaluation sur actifs 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, et par conséquent les contrats IRS appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur, comme définie dans la norme IFRS 7.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent de différentes institutions financières, et nous procédons à leur vérification et leur validation.

27. PROVISIONS

Rubr. A. Provisions courantes (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Pensions	-	-
Autres	1 383	2 422
Provisions courantes	1 383	2 422

Les montants provisionnés comprennent principalement des engagements que la Société a pris lors de la cession de certains immeubles (garanties de loyers, engagement de travaux, etc.).

28. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

Rubr. D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Dettes commerciales	68 102	43 182
Fournisseurs	20 893	19 508
Locataires	47 209	23 674
Autres	16 067	67 324
Impôts, rémunérations et charges sociales	13 559	14 058
Autres	2 508	53 266
Dettes commerciales et autres dettes courantes	84 169	110 506

La rubrique “Dettes commerciales” vis-à-vis des fournisseurs enregistre les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services. Les dettes vis-à-vis des locataires correspondent quant à elles aux 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.

Dans la rubrique “Autres”, la première sous-rubrique inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société ; tandis que la deuxième sous-rubrique reprend les autres dettes à court terme de la Société. Cette dernière rubrique enregistre un montant important en septembre 2009 représentant le montant de l’acompte sur dividende qui a été octroyé en juin 2009 aux actionnaires.

29. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

Rubr. F. Comptes de régularisation (en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Revenus immobiliers perçus d’avance	5 378	13 824
Intérêts et autres charges financières courus non échus	1 367	1 327
Autres	8	30
Comptes de régularisation	6 752	15 181

Cette rubrique comprend principalement, d’une part, les revenus immobiliers perçus d’avance, conformément aux conditions des baux, d’autre part, les intérêts et charges financières courus mais non échus.

30. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES

Le rapport de gestion comporte un chapitre d'informations sur les principaux risques, et plus particulièrement une partie consacrée aux principaux risques financiers en page 51 du rapport de gestion, intitulée 'Principaux risques financiers'. Cette information constitue un complément à la description quantitative des principaux risques détaillés ci-dessous.

A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer à la page 36 du Rapport Annuel 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 :

30.09.10 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
F. Actifs financiers non courants	1 888	1 854	4	-	30
G. Créances de location-financement	2 323	-	-	2 323	-
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	411	362	40	-	9
C. Créances de location-financement	58	-	-	58	-
D. Créances commerciales	19 475	1 032	9 966	8 476	-
E. Autres actifs courants	3 523	-	2 083	1 440	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 492	3 415	-	-	77
Total actifs financiers	31 170	6 663	12 093	12 298	116
30.09.09 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
F. Actifs financiers non courants	2 412	2 358	27	-	28
G. Créances de location-financement	2 439	-	-	2 439	-
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	551	406	92	-	53
C. Créances de location-financement	7 326	-	7 326	-	-
D. Créances commerciales	23 520	742	12 738	10 040	-
E. Autres actifs courants	2 889	-	1 450	1 440	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 096	6 084	-	-	12
Total actifs financiers	45 234	9 590	21 632	13 919	93

Tous les actifs financiers du tableau ci-dessus font partie de la catégorie "prêt et créances", selon la norme IAS 39, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture 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 ou de désinvestissements, Befimmo a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		30.09.10	30.09.09
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués	12 191	15 247
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	1 825	1 626
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	17 259	18 379
Acompte sur désinvestissement (immeubles à baux courts)	Garantie reçue en cash	-	675
Garantie sur désinvestissement (immeubles à baux courts)	Garantie bancaire	-	12 825
Garantie sur désinvestissement	Comptes bloqués	7 096	-
Garanties sur acquisition	Garantie bancaire	2 806	9 460
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		41 176	58 211

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
Au 30.09.10	909	27	3 772	14 767	19 475
Au 30.09.09	5 239 ⁽¹⁾	537	4 251	13 493	23 520

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 ; le montant des créances dont le remboursement est organisé selon un plan d'apurement s'élevait à 328.215 € au 30 septembre 2010, par rapport à 90.134 € au 30 septembre 2009.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 519.504 € durant l'exercice 2009/2010 (pour 290.460 € en 2008/2009) ; tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 220.757 € en 2009/2010 (pour 112.693 € en 2008/2009).

B. Risque lié au financement

L'endettement actuel de la Société est principalement fondé sur une base d'emprunts à taux flottants (basés sur les taux Euribor). Les risques de taux liés à ce type de financement sont cependant atténués par la mise en place d'une politique de couverture du risque de taux d'intérêt, se concrétisant par l'acquisition d'instruments financiers de couvertures de type optionnel tel que des Cap ou Twin Caps, ou par la conclusion de contrat d'échange de taux variables contre fixes comme des IRS (Interest Rate Swap) ou des FRA (Forward Rate Agreement). Les taux sont donc fixés sur une partie significative de sa dette (48,0% au 30 septembre 2010).

L'endettement est principalement constitué :

- 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 pour un montant total de 450 millions €, avec pour échéances février 2011 (100 millions €), mars 2011 (100 millions €), avril 2012 (100 millions €) et novembre 2017 (150 millions €) ;

(1) Montant principalement dû par les institutions publiques.

Notes aux États Financiers consolidés

• de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 78,8 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs (non indexés) sur 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo et un immeuble de Befimmo SCA.

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 €. Dans le contexte de crise des marchés financiers, ce programme était utilisé à hauteur de 157,4 millions € au 30 septembre 2010. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
Dettes à taux flottants	506 114	663 069
Dettes à taux fixes	76 857	80 719
Endettement non courant	582 972	743 788
Dettes à taux flottants	204 009	-
Dettes à taux fixes	1 958	1 871
Endettement courant	205 967	1 871
Total endettement financier	788 939	745 658

Le tableau ci-dessus met en avant un montant de 200 millions € dans les dettes courantes à taux flottants représentant le financement par deux lignes bilatérales de 100 millions € chacune (ayant comme échéance février et mars 2011) et pour lesquelles un refinancement a été anticipé par la conclusion d'une nouvelle ligne bilatérale de 150 millions €.

L'intégralité du refinancement de ces deux lignes bilatérales n'est pas nécessaire à périmètre constant et la Société dispose même, tel que mentionné dans la section du rapport de gestion dédiée à la structure financière, de lignes disponibles pour saisir des opportunités d'investissements.

La dette financière liée à l'émission par la Société de billets de trésorerie est classée en long terme, afin de mieux refléter la réalité économique de ce type de financement tout en respectant les règles de présentation selon les normes IFRS.

La stratégie de financement de Befimmo a résulté en un coût moyen de financement lors de cet exercice de 2,97% (marge et coût de couverture en vigueur compris) pour une durée moyenne pondérée de la dette de 2,87 années.

Befimmo a mis en place une stratégie de couverture des taux d'intérêt, destinée à limiter l'impact potentiel d'une augmentation des taux courts sur ses charges financières. Le Conseil d'Administration a dès lors défini comme politique de couvrir 50% à 75% de la dette totale de la Société, sur un horizon de 3 à 5 ans, par la combinaison d'instruments financiers de type optionnel et la conclusion de contrats d'échange de taux variables contre fixes. L'application de cette politique a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants :

- > options Twin Cap 3,5%-5,0%, acquises en octobre 2006 et mars 2007, couvrant la période de fin décembre 2008 au 31 décembre 2011, pour un notionnel de 400 millions €. Ces instruments, dont les notionnels sont basés pour moitié sur Euribor 1 mois et 3 mois, permettent à la Société de limiter à la hausse les évolutions de taux d'intérêt à un niveau de 3,5%, ce plafond s'établissant à 5,0% lorsque les taux dépassent ce second niveau ;
- > options Cap à 4,5%, couvrant la période du janvier 2012 à janvier 2015, pour un notionnel de 150 millions €, basé sur Euribor 3 mois ;
- > options Cap à 4,0%, couvrant la période du janvier 2012 à janvier 2015, pour un notionnel de 100 millions €, basé sur Euribor 1 mois ;

- > options Cap à 3,5%, couvrant la période du :
 - janvier 2012 à janvier 2015, pour un notionnel de 50 millions €, basé sur Euribor 1 mois ;
 - janvier 2012 à janvier 2014, pour un notionnel de 25 millions €, basé sur Euribor 1 mois ;
 - janvier 2012 à janvier 2016, pour un notionnel de 25 millions €, basé sur Euribor 1 mois ;
- > IRS à 3,73%, acquis en mars 2007 pour une période de 5 ans et pour un notionnel de 200 millions €. Cet instrument fixe le taux d'intérêt (pour moitié sur Euribor 3 mois et Euribor 1 mois) à un niveau de 3,73% ;
- > IRS Callable à 3,90%, acquis en novembre 2007 pour une période de 10 ans et pour un notionnel de 100 millions €. Cet instrument fixe le taux d'intérêt (Euribor 3 mois) à un niveau de 3,90% pendant 10 ans. Dans le cadre de l'acquisition de cet instrument, Befimmo a cependant vendu à la banque une option d'annuler le swap à une date donnée, en l'occurrence au 31 décembre 2010, à sa propre initiative. La vente de cette option a permis à Befimmo d'abaisser le taux fixe garanti sur la période courant jusqu'à fin décembre 2010 ;
- > plusieurs IRS à un taux moyen de 1,40%, acquis en octobre et novembre 2010 pour une période de 1 an de septembre/octobre 2011 à septembre/octobre 2012 et pour un notionnel de 140 millions €.
- > plusieurs IRS à un taux moyen de 1,77%, acquis en octobre et novembre 2010 pour une période de 1 an de septembre/octobre 2012 à septembre/octobre 2013 et pour un notionnel de 140 millions €.
- > plusieurs IRS à un taux moyen de 2,18%, acquis en octobre et novembre 2010 pour une période de 1 an de septembre/octobre 2013 à septembre/octobre 2014 et pour un notionnel de 160 millions €.

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.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des instruments financiers de couverture dont dispose la Société à la date du 12 novembre 2010 :

(en millions €)	Niveau selon IFRS 7.27	Classe selon IFRS 7.6	Notionnel	Taux d'intérêt	Période couverte	
Twin cap	2	Option	400	3,50% - 5,00%	déc. 2008	déc. 2011
Cap	2	Option	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	2	Option	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	2	Option	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	2	Option	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	2	Option	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
IRS	2	Forward	200	3,73%	mars 2007	mars 2012
IRS callable ⁽¹⁾	2	Forward	100	3,90%	avril 2008	jan. 2018
IRS ⁽²⁾	2	Forward	140	1,40%	sept./oct. 2011	sept./oct. 2012
IRS ⁽²⁾	2	Forward	140	1,77%	sept./oct. 2012	sept./oct. 2013
IRS ⁽²⁾	2	Forward	160	2,18%	sept./oct. 2013	sept./oct. 2014

(1) La banque dispose d'une option unique d'annulation du contrat, exerçable le 30 décembre 2010.

(2) Ces IRS ont été acquis après le 30 septembre 2010 et leur juste valeur n'est, dès lors, pas incluse dans les comptes.

Notes aux États Financiers consolidés

Au 30 septembre 2010, le ratio de couverture s'élève à 98,55%

La valeur de marché des instruments financiers de couverture de classe 'Option' s'élève à 1,85 millions €, et de classe 'Forward' s'élève à -20,1 millions €.

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 de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Juste valeur finale
Exercice 2009/2010	-16 497	2 016	-3 789	-18 269 ⁽¹⁾
Exercice 2008/2009	8 550	1 870	-26 916 ⁽²⁾	-16 497

C. Risque de liquidité

Le lecteur est invité à se référer à la page 52 du Rapport Annuel 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 2,87 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (30.09.10)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	584 796	-	525 273	59 523
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-	-	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	205 967	205 967	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	71 055	71 055	-	-
Total passifs financiers	861 818	277 022	525 273	59 523

PASSIF (30.09.09)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	745 414	-	681 252	64 162
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-	-	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	47 019	47 019	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	96 827	96 827	-	-
Total passifs financiers	889 260	143 846	681 252	64 162

(1) Ce montant est composé de 20,1 millions € de passifs financiers non courants et de 1,9 millions € d'actifs financiers non courants.

(2) Le montant de -26,9 millions € ne tient pas compte de la baisse de valeur de 8,09 millions € sur l'actif financier existant avant l'acquisition effective d'Axento.

31. 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 Fortis Real Estate OFP ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

L'interprétation IFRIC 14 – IAS 19, à savoir, le plafonnement de l'actif au titre des prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction, est appliquée à partir de l'exercice 2008-2009. Sur base du plan de financement adopté par Befimmo, l'application de cette interprétation n'a pas eu d'impact sur les montants comptabilisés dans le bilan pour les obligations de pension.

La valeur actuelle de l'obligation a évolué comme suit:

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
RAPPROCHEMENT DE LA VALEUR ACTUELLE DE L'OBLIGATION		
Solde d'ouverture	2 449,9	1 471,5
Coût des services rendus au cours de l'exercice	284,0	182,4
Coût financier	138,9	101,4
Cotisations effectuées par les participants	44,9	36,3
Coût des services passés	-	71,9
Regroupements	-	-
Écarts actuariels	347,6	586,4
Prestations servies	-	-
Solde de clôture	3 265,3	2 449,9
Valeur actuelle des obligations - plans financés	3 265,3	2 449,9
Valeur actuelle des obligations - plans non financés	-	-

Les écarts actuariels sont principalement dus à une diminution du taux d'actualisation.

La juste valeur des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
RAPPROCHEMENT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS		
Solde d'ouverture	2 812,4	2 093,2
Rendement attendu	172,1	139,3
Écarts actuariels	- 78,6	116,4
Cotisations effectuées par l'employeur	598,5	427,2
Cotisations effectuées par les participants	44,9	36,3
Regroupements	-	-
Réductions ou règlements	-	-
Prestations servies	-	-
Solde de clôture	3 549,4	2 812,4

Notes aux États Financiers consolidés

Les actifs/passifs comptabilisés au bilan sont les suivants :

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
RAPPROCHEMENTS DES MONTANTS COMPTABILISÉS AU BILAN		
Valeur actuelle de l'obligation	3 265,3	2 449,9
Juste valeur des actifs	-3 549,4	-2 812,4
(Excédent) / déficit	- 284,1	- 362,5
Écarts actuariels non comptabilisés au bilan	-	-
Coûts des services passés non encore comptabilisés au bilan	-	-
Montant non comptabilisé à l'actif du fait de la limite des actifs	284,1	362,5
Actifs / passifs comptabilisés au bilan	-	-
<i>Passifs comptabilisés au bilan</i>	-	-
<i>Actifs comptabilisés au bilan</i>	-	-

La charge totale comptabilisée en résultat se chiffre à :

(en milliers €)	30.09.10	30.09.09
CHARGE TOTALE COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT		
Coût des services rendus au cours de l'exercice	284,0	182,4
Coût financier	138,9	101,4
Rendement attendu	- 172,1	- 139,3
Écarts actuariels	426,2	470,0
Effet de la limite de l'actif comptabilisé au bilan	- 78,5	- 259,2
Coût des services passés	-	71,9
Réductions ou règlements	-	-
Charge totale	598,5	427,3

La charge est incluse dans la rubrique des frais généraux de la Société du compte de résultats IFRS.

La juste valeur des actifs se répartit de la manière suivante :

(en milliers €)	30.09.10		30.09.09	
JUSTE VALEUR DES ACTIFS				
Instruments des capitaux propres	644,3	26,0%	381,8	19,9%
Instruments d'emprunt	1 685,1	68,0%	1 183,2	61,6%
Biens immobiliers	-	-	35,5	1,9%
Autres	148,7	6,0%	320,0	16,7%
Sous-total (fonds de pension)	2 478,1	100,0%	1 920,5	100,0%
Assurances de groupe	1 071,3		891,9	
Total	3 549,4		2 812,4	

Le taux de rendement attendu 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 sont basés sur l'hypothèse d'une prime de risque de 3% sur la partie action 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 et s'élève à 93,5 milliers €. Pour l'exercice 2008/2009, celui-ci était positif à hauteur de 255,7 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit:

	30.09.10	30.09.09
Taux d'actualisation	4,50%	5,00%
Taux attendu d'augmentation des salaires	4,00%	4,00%
Taux de rendement attendu des actifs	5,50%	5,50%
Taux attendu d'augmentation des pensions	2,00%	2,00%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

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 €)	30.09.10	30.09.09	30.09.08	30.09.07	30.09.06
Valeur actuelle de l'obligation	3 265,3	2 449,9	1 471,5	1 224,3	1 316,4
Juste valeur des actifs	-3 549,4	-2 812,4	-2 093,2	-1 946,7	-1 598,0
(Excédent) / déficit	- 284,1	- 362,5	- 621,7	- 722,4	- 281,6
Ajustements liés à l'expérience					
a) valeur actuelle de l'obligation	- 36,0	78,6	113,9	78,4	102,2
b) juste valeur des actifs	- 78,6	116,4	- 350,9	54,1	- 54,5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2010/2011 sont estimées à 622,49 milliers €.

32. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Rémunérations des administrateurs de Befimmo SA et des principaux dirigeants de Befimmo SCA, supportées par Befimmo SCA.

EXERCICE 2009/2010	Avantages court terme (salaires, bonus) ⁽¹⁾	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions,...)
Nom		
Benoît Godts	71 750	
Alain Devos	48 000	
Gustaaf Buelens	43 000	
Luc Vandewalle	38 000	
Marc Blanpain	57 250	
Marcus Van Heddeghem	34 750	
Roude bvba - Jacques Rousseaux	68 750	
Arcade Consult bvba - André Sougné	45 000	
CEO	477 884	90 473
<i>dont variable</i>	150 000	
Direction ⁽²⁾	687 556	139 537
<i>dont variable</i>	91 100	
Total principaux dirigeants	1 571 940	230 010

EXERCICE 2008/2009	Avantages court terme (salaires, bonus) ⁽¹⁾	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions,...)
Nom		
Benoît Godts	70 000	
Alain Devos	46 500	
Gustaaf Buelens	34 000	
Luc Vandewalle	39 500	
Marc Blanpain	53 250	
Marcus Van Heddeghem	41 500	
Gaëtan Piret	25 000	
bvba Roude - Jacques Rousseaux	62 000	
Arcade Consult bvba - André Sougné	42 500	
CEO	441 279	87 477
<i>dont variable</i>	150 000	
Direction ⁽²⁾	577 645	96 853
<i>dont variable</i>	83 650	
Total principaux dirigeants	1 433 174	184 330

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 2008/2009 et 2009/2010.

(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
sur les comptes consolidés sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2010
présenté à l'assemblée générale des actionnaires

DELOITTE
Réviseurs d'Entreprises
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Anvers
Belgique

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 septembre 2010, le compte de résultat consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan consolidé s'élève à 1.985.075 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 46.659 (000) EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en oeuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables



Rapport du Commissaire

faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, 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 fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 30 septembre 2010, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 12 novembre 2010

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par

Jurgen Kesselaers

Frank Verhaegen

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises

Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée

Siège social : Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem

TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Compte de résultats statutaire (en milliers €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Revenus locatifs	77 463	78 282
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 514	- 445
RÉSULTAT LOCATIF NET	76 949	77 837
IV. (+) Récupération de charges immobilières	4 909	11 040
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19 111	16 743
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-18 302	-15 509
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	106	235
RÉSULTAT IMMOBILIER	82 773	90 347
IX. (-) Frais techniques	-6 495	-12 698
X. (-) Frais commerciaux	- 856	- 446
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 062	-1 340
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 558	-1 157
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 165	- 23
(+/-) Charges immobilières	-11 136	-15 665
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	71 637	74 682
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-8 644	-6 734
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 015	1 715
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	64 008	69 663
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	-
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-35 004	-50 750
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	29 219	18 912
XIX. (+) Revenus financiers	49 591	30 185
XX. (-) Charges d'intérêts	-17 309	-25 720
XXI. (-) Autres charges financières	-14 189	-57 407
(+/-) Résultat financier	18 093	-52 943
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	47 312	-34 031
XXIII. (-) Impôts des sociétés	- 651	- 461
(+/-) Impôts	- 651	- 461
RÉSULTAT NET	46 661	-34 492
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	2,78	-2,45
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	46 661	-34 492

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SCA.

Bilan statuaire

(en milliers €)

ACTIF	30.09.10	30.09.09
I. Actifs non courants	1 782 031	1 808 528
C. Immeubles de placement	1 103 804	1 156 987
E. Autres immobilisations corporelles	329	295
F. Actifs financiers non courants	677 898	651 246
II. Actifs courants	57 813	31 499
A. Actifs détenus en vue de la vente	32 377	-
B. Actifs financiers courants	418	3 922
D. Créances commerciales	12 640	15 683
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 705	3 004
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 014	5 020
G. Comptes de régularisation	5 659	3 871
TOTAL DE L'ACTIF	1 839 844	1 840 027
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.10	30.09.09
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 017 446	988 367
A. Capital	233 985	233 985
B. Primes d'émission	485 340	485 340
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	277 009	247 929
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	230 348	282 421
b. Résultat net de l'exercice	46 661	- 34 492
PASSIFS	822 398	851 661
I. Passifs non courants	551 140	708 363
B. Dettes financières non courantes	531 017	689 509
a. Établissements de crédit	371 772	473 163
c. Autres	159 245	216 346
C. Autres passifs financiers non courants	20 122	18 854
II. Passifs courants	271 258	143 298
A. Provisions	1 348	2 422
B. Dettes financières courantes	217 003	46 847
a. Établissements de crédit	204 889	847
c. Autres	12 114	46 000
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	48 589	90 117
F. Comptes de régularisation	4 318	3 912
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 839 844	1 840 027

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SCA.

Note explicative de l'évolution du résultat reporté statutaire

Le montant total du résultat à affecter au 30 septembre 2010 est de 277 millions €. Il comporte une partie réalisée de 104,3 millions € qui correspond à l'excédent cumulé des cash-flows réalisés par rapport aux dividendes distribués et une partie non réalisée de 172,7 millions € qui correspond aux plus ou moins-values latentes comptabilisées sur le portefeuille immobilier et sur les instruments de couverture.

Après distribution du dividende proposé de l'exercice (égal à 65,6 millions €), le résultat à reporter s'élèvera à 211,4 millions €, comportant une partie réalisée de 38,7 millions € et une partie non réalisée de 172,7 millions €.

Tableau explicatif du résultat reporté statutaire de l'exercice 2009/2010

(en millions €)


Résultat à affecter au 30 septembre 2009	247,9
- non réalisé	183,3
- réalisé	64,6
Solde du dividende de l'exercice 2008/2009	-17,6
Résultat reporté au 30 septembre 2009	230,3
- non réalisé	183,3
- réalisé	47,0
Résultat de l'exercice 2009/2010	46,7
- non réalisé	-10,6
- réalisé	57,3
Résultat à affecter au 30 septembre 2010	277,0
- non réalisé	172,7
- réalisé	104,3
Dividende proposé pour l'exercice 2009/2010 ⁽¹⁾	-65,6
Résultat à reporter au 30 septembre 2010	211,4
- non réalisé	172,7
- réalisé	38,7

(1) Il est à noter que le dividende de l'exercice est supérieur de 8,3 millions € à la partie réalisée du résultat de l'exercice. Cela résulte principalement du fait que Fedimmo SA, dont la comptabilité est tenue en normes comptables belges, ne peut pas distribuer l'intégralité de son cash-flow en raison de l'amortissement qu'elle doit pratiquer sur ses immeubles. Le cash-flow consolidé est quant à lui de 83,9 millions €.

« Les entreprises sont chaque jour plus nombreuses à évaluer leur impact sur l'environnement et à en compenser les effets néfastes. »



Sabine Denis, experte en Développement Durable
Business & Society Belgium, Directrice
Business Network for Corporate Social Responsibility
www.businessandsociety.be



Comment l'architecture de bureau intègre-t-elle d'après vous les thématiques de la Responsabilité Sociétale et quels progrès attendez-vous d'ici quinze ans ?

Hier, nous prédisions que l'avènement des ordinateurs marquerait celui d'une société sans papier... Et jamais on n'en a produit et jeté plus qu'aujourd'hui. Prudence donc. Mais le développement durable et la Responsabilité Sociétale sont des thèmes sur lesquels nous nous mobilisons, et les tendances observées devraient se confirmer. En pointe dans ce domaine, les entreprises tirent le corps social. Elles sont chaque jour plus nombreuses à évaluer leur impact sur l'environnement et à en compenser les effets néfastes. Leurs réflexions et plans d'actions deviennent de plus en plus structurés et concrets. Pour parler du bâtiment, et de l'immobilier tertiaire en particulier, les progrès sont déjà considérables. Il y va désormais de l'avenir économique de ses acteurs, tant les bâtiments conçus selon les principes du développement durable vont prendre de la valeur sur le marché. Dans ce secteur, c'est dans le domaine de la responsabilité sociale que les progrès les plus importants sont attendus. Des paramètres fondamentaux vont renforcer cette tendance. Ainsi en est-il, par exemple, de l'accroissement de la durée de vie et de la présence sur un lieu de travail. Il va falloir intégrer les besoins spécifiques d'une population de plus en plus âgée, et sa motivation à renouveler et entretenir. Au-delà, tenir compte de l'environnement, pour des bureaux au cœur des villes, signifiera s'intégrer plus fortement au voisinage. Des initiatives fleurissent déjà, d'entreprises offrant leur parking le week-end à des jeunes venant y pratiquer du basket, d'autres prêtant tout ou partie de leurs locaux à des associations. Il faudra toutefois bien quinze ans pour aboutir à une généralisation de ces bonnes pratiques.

Les mentalités sont-elles en train de rattraper les technologies ?

L'évolution des mentalités à la fois individuelles et collectives est loin d'être achevée: se passer de papier est, par exemple, une mutation lente. Les entreprises ont encore un rôle moteur à jouer en innovant. L'un des grands objectifs du réseau que j'anime est, notamment, de les inciter à se regrouper pour gérer collectivement des questions telles la mobilité de leurs salariés, la gestion de l'énergie ou des déchets.

Projetez-vous dans quinze ans. Fermez les yeux. Vous êtes assise dans le bureau de vos rêves. Où est-il ? À quoi ressemble-t-il ?

Déjà, j'ai pris quinze ans de plus ! Ce bureau est facilement accessible. Je m'y rends essentiellement pour y rencontrer physiquement mes interlocuteurs et débattre avec eux. En dépit de mon âge, j'y vais pour y être créative !

► **La Plaine**
Bruxelles décentralisé



Responsabilité sociétale

Contexte, vision & actions concrètes	160
Contexte	160
Vision de la Direction	161
Actions concrètes	162
Parties prenantes	164
Externes	164
Internes	166
Communication avec les parties prenantes	166
Périmètre de reporting	167
Réalisations	168
Aspects environnementaux	168
Aspects sociaux	173
Aspects économiques	174
Indicateurs GRI	174
Objectifs 2010/2011	182
Incidents, pénalités	184
Matérialité	184
Reporting selon le GRI	185
Site internet Befimmo	186
Informations supplémentaires	186
Statut de réalisation du programme environnemental 2009/2010	187
Programme environnemental 2010/2011	191
Tableau GRI d'identification des paramètres rapportés	194
Lexique Responsabilité sociétale	198

Afin de faciliter la lecture de ce chapitre, un bref lexique se trouve en fin de chapitre, donnant plus d'informations sur un certain nombre de termes utilisés. Un lexique plus détaillé se trouve sur le site internet de Befimmo, soit www.befimmo.be, dans le chapitre Responsabilité sociétale, sous la rubrique Lexique.



Contexte, vision & actions concrètes

Contexte

La responsabilité sociétale est un concept qui s'ancre de plus en plus comme une valeur fondamentale.

Les propriétaires immobiliers, les occupants, les promoteurs et les bailleurs de fonds à travers le monde font face à des exigences accrues en matière de durabilité de l'immobilier.

De récentes études internationales montrent que les immeubles performants sur le plan environnemental bénéficieront à terme d'une meilleure valorisation sur le marché.

Les mentalités évoluent également comme l'atteste une étude⁽¹⁾ réalisée auprès d'étudiants suivant un programme de Master of Business Administration (MBA) et qui démontre qu'en comparaison avec la génération précédente, la future génération de dirigeants considère que le développement durable sera partie intégrante des futures stratégies d'entreprises.

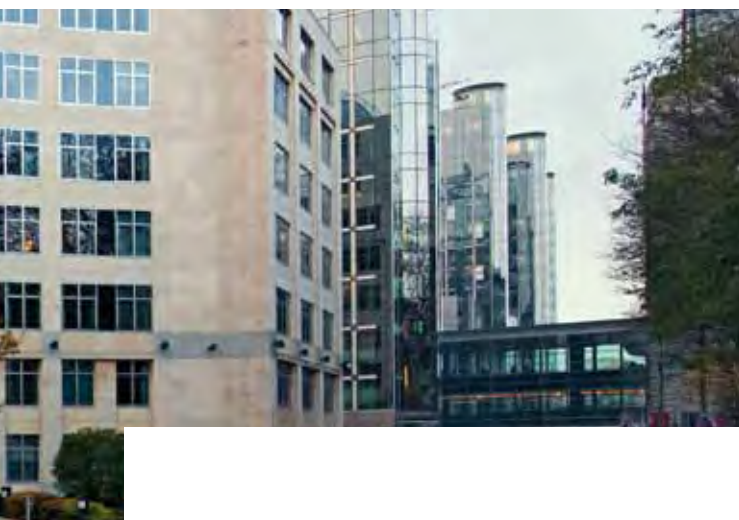
Il est généralement considéré que ce sont les activités du secteur industriel qui sont majoritairement responsables en termes d'impact sur l'environnement. Pourtant, le secteur immobilier a également sa part de responsabilités en la matière et se doit d'en tenir compte.

En effet, l'immobilier au sens large est considéré comme étant responsable de 40% de la consommation énergétique et de 36% des émissions en CO₂⁽²⁾.

Pourtant, au niveau mondial, seulement 1 à 2% des bâtiments sont renouvelés chaque année, ce qui est peu par rapport à l'enjeu majeur que représente la réduction des émissions de carbone.

Le secteur immobilier est complexe, notamment en raison du nombre d'intervenants pouvant avoir un impact sur la performance environnementale de l'immeuble. La gestion et la remise en état d'immeubles existants sont donc à la fois un défi et une opportunité significative.

Le concept de « cercle vicieux de blâme » fut introduit en 2000 par David Cadman. Il suggère que les investisseurs, locataires, sous-traitants et promoteurs pourraient avoir tendance à se reprocher l'un à l'autre un manque d'engagement à adopter des



Befimmo intègre pleinement une approche durable de ses activités, comme en témoigne le présent Rapport.

► **Wiertz**
Bruxelles quartier Léopold

pratiques plus saines et plus efficaces au point de vue des ressources (naturelles et énergétiques). Il est clair que chacune de ces différentes parties prenantes joue un rôle important et Befimmo cherche à mettre ces différents acteurs en communication. Ceci constitue un premier pas pour rompre ce cercle vicieux.

Befimmo intègre pleinement une approche durable de ses activités, comme en témoigne le présent Rapport.⁽³⁾

Vision de la Direction

La Direction de Befimmo est convaincue qu'une approche responsable de ses activités est primordiale afin d'assurer la durabilité de l'entreprise.

En effet ses activités ont un impact sur son environnement, et ceci à différents niveaux: emploi, conditions de travail, utilisation de ressources naturelles, consommation énergétique, création de déchets, etc. Les activités de Befimmo sont elles-mêmes influencées par leur propre environnement: situation géographique, législation, économie locale, économie globale, risques d'intempéries, etc. Une bonne compréhension des interactions possibles entre chacun de ces éléments est indispensable pour gérer les risques et opportunités en connaissance de cause.

La politique de responsabilité sociale est basée sur le bon sens et répond à une tendance sociétale globale que l'on constate tant chez les actionnaires privés qu'institutionnels, le pouvoir législatif, les clients-locataires et l'opinion publique. Cette politique consiste à inscrire ses activités présentes et futures dans un cadre de gestion raisonnable et responsable, tout en optimisant l'utilisation de ses ressources (naturelles, humaines, financières).

Les risques environnementaux principaux identifiés au niveau stratégique sont, outre la pollution de l'environnement, les risques de non-respect de la législation et de dépréciation de la valeur du portefeuille dès lors que le nombre d'immeubles à basse consommation deviendra important sur le marché.

Les principaux objectifs stratégiques de Befimmo sont centrés sur:

- ses clients et le développement d'une relation de confiance;
- la qualité des nouveaux investissements qui assureront des revenus à long terme;
- la durabilité des cash-flows à long terme;
- le taux élevé d'occupation;
- le contrôle des coûts.

(1) « Inheriting a complex world », IBM Institute for Business Value, juin 2010.

(2) « Real Estate & Sustainability, Sector Update », ING, 23 juin 2010.

(3) Les aspects sociétaux et la vision de Befimmo sont rapportés à divers endroits de ce Rapport, notamment dans la lettre aux actionnaires, l'évolution du portefeuille et l'identité de Befimmo et sa stratégie, etc.

Dans le passé, la durée de vie commerciale d'un immeuble se situait entre 20 et 25 ans. Cette longévité est en décroissance car la législation européenne est de plus en plus contraignante. Citons entre autres la nouvelle Directive Européenne 2010/31/EU sur la performance énergétique des bâtiments (PEB)⁽¹⁾. Cette directive est une « refonte » de la directive précédente sur le même sujet et a comme conséquence que la législation actuelle est virtuellement dépassée et requiert des entreprises immobilières une réactivité accrue. Fidèle à l'un des grands principes du Développement Durable qu'est la « réduction à la source », Befimmo suit de près l'évolution de la législation existante, anticipe la législation à venir et analyse les études sectorielles afin d'incorporer le plus rapidement possible, et donc souvent à moindre coût, les nouvelles technologies et outils de gestion (i.e. il est moins onéreux de prévoir une solution dès la phase design d'une grande rénovation, plutôt que de l'implémenter rétroactivement).

Befimmo a préparé un plan d'investissements pluriannuel qui tient compte des événements majeurs à prendre en considération d'ici à l'horizon 2020.

Dans sa démarche, Befimmo bénéficiera du support et de l'engagement de sa Direction et de ses employés à l'intention desquels elle a mis en place un programme de formation.

Le Code de bonne conduite, destiné aux locataires et qui servira aussi de manuel d'utilisation de l'immeuble, permettra de sensibiliser le locataire à l'impact environnemental de sa consommation et contribuera ainsi à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble qu'il occupe.

Les attentes des parties prenantes sont également prises en compte lors de décisions importantes.

Un des objectifs de Befimmo est son intégration future dans un indice boursier qui prenne en compte la performance en termes de Responsabilité sociétale.

Actions concrètes

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

Les grandes lignes directrices de l'approche suivie par Befimmo sont:

1. le respect des réglementations environnementales qui lui sont applicables;
2. le développement d'une approche soucieuse de l'impact environnemental;
3. l'évaluation et l'amélioration continues de sa performance environnementale globale;
4. la promotion, auprès de ses locataires, dans les limites de ses compétences, du respect de l'environnement;
5. la mise en place de systèmes de communication efficaces afin d'assurer une coordination optimale des activités sous-traitées.

Concrètement, la mise en œuvre est réalisée à différents niveaux (voir [Tableau 1](#)):

• Niveau Corporate

Befimmo a mis en place un Système de Gestion Environnementale (« SGE »)⁽¹⁾ afin de gérer ses processus dans une optique d'amélioration continue. Le SGE est conforme au standard ISO 14001⁽¹⁾.

TABLEAU 1: LIGNES DIRECTRICES SUIVIES PAR BEFIMMO À DIFFÉRENTS NIVEAUX

Niveau	Approche suivie/outil utilisé
Corporate	Implémentation d'un Système de Gestion Environnementale (« SGE »), certifié ISO 14001
Opérationnel	Certification BREEAM Building et BREEAM In-Use, certificat PEB (Performance Énergétique Bâtiment)
Communication	Application progressive du standard GRI
Monitoring	Installation de compteurs digitaux dans l'intégralité du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo), outils ISA

L'impact des activités de l'entreprise sont évalués au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) ainsi qu'à un niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.). L'implémentation au niveau stratégique du Système de Gestion Environnementale ISO 14001, vise à ajuster les priorités en fonction de l'évolution des activités de l'entreprise.

C'est un exercice ambitieux qui demande une coopération tant au niveau de la Direction qu'au niveau opérationnel, et ceci à travers tous les départements, pour définir les procédures à mettre en place. Ceci appelle également un effort soutenu de tous les employés quant à son implémentation.

Mais la participation seule des employés n'est pas suffisante pour assurer une performance environnementale optimale de l'immeuble. C'est dans cette optique que Befimmo inclut, sensibilise et coordonne, partout où cela s'avère nécessaire, les sociétés externes travaillant pour elle (gérant, entrepreneurs généraux, fournisseurs, etc.).

• Niveau Opérationnel

Befimmo choisit de respecter au mieux les directives BREEAM⁽¹⁾ (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) développées spécifiquement pour le secteur de l'immobilier. Celles-ci sont intégrées et

référéncées explicitement dans les procédures opérationnelles du SGE.

• Niveau Communication

Les directives du standard Global Reporting Initiative (« GRI »)⁽¹⁾ sont implémentées progressivement. Pour le Rapport Financier Annuel 2009/2010, Befimmo se conforme au niveau de qualité de reporting C (auto-déclarée) (voir [Tableau 17](#) en page 185).

Pour ce qui concerne la communication à destination du locataire, Befimmo met à sa disposition, via l'extranet, les données de consommation énergétique qui le concerne afin qu'il puisse évaluer sa propre consommation énergétique.

• Niveau Monitoring

Dans le Rapport Financier Annuel 2008/2009, un travail important restant à faire au niveau du monitoring était mentionné. Cet aspect a bien avancé au cours de l'exercice: des compteurs digitaux ont été installés dans le portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo). Le Rapport Financier Annuel 2009/2010 développe de façon plus détaillée les indicateurs-clés de performance environnementale (Key Performance Indicators, ou « KPIs »)⁽¹⁾. Progressivement, les outils de monitoring développés par l'International Sustainability Alliance (« ISA »)⁽¹⁾ ou par le supplément sectoriel du GRI seront appliqués.

(1) Voir définition dans le lexique en fin de chapitre.

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.

Celles-ci sont reprises dans les procédures opérationnelles du SGE, afin d'assurer une gestion des risques associés.

Befimmo en tant qu'entreprise 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.

• Organisation Interne

Au niveau stratégique, la cellule Développement Durable se compose de 4 personnes au niveau de la Direction: Chief Financial Officer, Chief Operational Officer, Chief Technical Officer, Investor Relations & External Communication Manager. Cette cellule, après concertation avec le Chief Executive Officer, est responsable du suivi et de l'implémentation des actions stratégiques et de la libération des ressources humaines adéquates.

Au niveau opérationnel, la cellule Technique Développement Durable se compose de 3 personnes de l'équipe technique, qui évaluent régulièrement la mise en œuvre du Système de Gestion Environnementale. En outre, d'autres employés ont une responsabilité spécifique définie dans le SGE:

- Legal Officer;
- Investment Officer;
- Controller;
- Auditeur interne;
- les Project et Property Managers.

On constate donc que les responsabilités en matière de Développement Durable

sont intégrées dans chaque département interne de Befimmo.

Parties prenantes

Toute entreprise se doit de communiquer sur ses actions, ses engagements et sa performance et, dans un monde de plus en plus interactif, rien ne peut se construire dans l'isolement. 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 loyal et une concertation à vocation constructive. Les efforts menés par Befimmo ne sont pas passés inaperçus: l'entreprise a été nommée par Citibank Realty Services pour le « Global Environmental Vendor of the Year Award ».

Externes

Le tableau suivant ([Tableau 2](#)) liste les principales parties prenantes externes identifiées par Befimmo et décrit les interactions avec celles-ci.

(1) <http://www.ibgebim.be/>

(2) <http://www.lne.be/>

(3) <http://environnement.wallonie.be/administration/orgdgarne.htm>

(4) EIRIS est un des leaders mondiaux de l'analyse environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des entreprises. L'analyse faite par EIRIS sert de base pour déterminer l'inclusion ou non d'entreprises dans l'indice boursier FTSE4Good.

(5) <http://www.rics.org>

(6) <http://www.upsi-bvs.be>

(7) <http://www.epra.com>

TABLEAU 2: INTERACTION ENTRE BEFIMMO ET SES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES EXTERNES

Niveau	Partie prenante	Activités
Pouvoirs publics	Union européenne	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la nouvelle législation • Concertation, à travers l'ISA, pour améliorer la législation environnementale basée sur des données concrètes de consommation
	<p>Bruxelles: IBGE (Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)⁽¹⁾</p> <p>Flandre: LNE (Departement Leefmilieu, Natuur en Energie)⁽²⁾</p> <p>Wallonie: DGARNE (Direction Générale Agriculture, Ressources naturelles et Environnement)⁽³⁾</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la législation régionale • Interaction lors de la phase design de grandes rénovations • Participation à des concours d'immeubles exemplaires
Instituts sans but lucratif	BRE (Building Research Establishment)	<ul style="list-style-type: none"> • Voir Breeam dans la partie « Réalisations » de ce chapitre
	ISA (International Sustainability Alliance)	<ul style="list-style-type: none"> • Voir ISA dans la partie « Réalisations » de ce chapitre • Le Chief Technical Officer fait partie du Conseil d'Administration de l'ISA
Analystes/ investisseurs	<p>EIRIS (Experts in Responsible Investment Solutions)⁽⁴⁾</p> <p>Université de Maastricht etc.</p>	<p>Befimmo répond à des questions spécifiques en matière de Responsabilité sociale provenant de parties prenantes telles qu'EIRIS ou pour des études sectorielles comme celles réalisées par l'Université de Maastricht.</p> <p>Les réponses sont mises à la disposition des autres parties prenantes à travers le FAQ Responsabilité sociale (détaillé ci-après).</p> <p>Par ailleurs, Befimmo a présenté son approche lors des roadshows et lors d'une journée d'étude organisée par la Banque ING pour des entreprises actives dans le secteur de l'immobilier.</p>
	Associations sectorielles	<p>RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)⁽⁵⁾</p> <p>UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier)⁽⁶⁾</p> <p>EPRA (European Public Real Estate Association)⁽⁷⁾</p>

Responsabilité sociétale

Niveau	Partie prenante	Activités
Locataires	Immeuble La Plaine	Développement, en accord avec le locataire, d'un plan d'investissement de plus de 2 millions € pour l'amélioration de la performance et du confort de l'immeuble.
	Régie des Bâtiments	Une réunion stratégique a eu lieu avec la Régie des Bâtiments, où Befimmo a présenté son approche en matière de Développement Durable. Une analyse des opportunités sera réalisée.
Gestionnaires	AG Real Estate Property Management, BNP Paribas Fortis, Locataires Uniques	Réunions régulières afin d'évaluer les opportunités d'amélioration, aussi bien au niveau stratégique qu'opérationnel.
Architectes/ bureaux d'études	Divers bureaux liés aux grandes rénovations	Concertation dès la phase design pour identifier les impacts et opportunités des grandes rénovations.

Internes

Les engagements pris par Befimmo sur le plan interne sont détaillés dans « L'équipe de Befimmo ».

remplissant un « Questionnaire Parties Prenantes », qui est disponible sur le site web: www.befimmo.be, dans le chapitre Responsabilité sociétale, sous la rubrique Questionnaire Parties Prenantes.

Communication avec les parties prenantes

FAQ Responsabilité sociétale

Depuis l'intégration de Befimmo dans le BEL20, 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 (www.befimmo.be, dans le chapitre Responsabilité sociétale, sous la rubrique FAQ), et sera complété par les nouvelles données importantes et par les réponses aux questions pertinentes posées par les parties prenantes.

Reporting GRI

Befimmo se conforme progressivement au standard de reporting en Développement Durable du GRI.

Cet exercice a débuté lors du précédent Rapport Financier Annuel 2008/2009 que Befimmo a fait analyser par le GRI. Cette analyse vise à vérifier la véracité de l'auto-déclaration sans pour cela se prononcer quant au contenu du Rapport. Quelques remarques mineures ont été formulées par le GRI et ce Rapport en tient compte.

Pour le Rapport Financier Annuel 2009/2010, Befimmo auto-déclare le rapport être de qualité C, ce qui a été vérifié et confirmé par le GRI (voir « Reporting selon le GRI » pour plus de détails).

Questionnaire

Dans un souci d'entrer en contact plus directement avec les parties prenantes, celles-ci ont la possibilité d'évaluer l'approche Développement Durable de Befimmo et de formuler des commentaires et suggestions d'amélioration en

Périmètre de reporting

Au point de vue des principales activités et du fonctionnement interne de Befimmo SCA, rien n'a changé au cours de l'exercice et il n'y a pas non plus de changements significatifs prévus pour l'exercice suivant.

Par rapport aux activités de Développement Durable, le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SCA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA et Axento SA.

Hors immeubles détenus en vue de la vente, le portefeuille consolidé représente 830.164 m² d'immeubles de bureaux.

Le périmètre de reporting a très légèrement diminué durant l'exercice, suite à la cession d'un étage de l'immeuble La Hulpe.

Les engagements en matière de Développement Durable pris par Befimmo au niveau stratégique sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille.

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, l'accord avec la Régie des Bâtiments détermine que la majorité des travaux récurrents lui incombe, et en ce sens, Befimmo n'exerce pas un contrôle absolu sur ces activités. Néanmoins, à travers un dialogue et une concertation régulière avec la Régie des Bâtiments, des améliorations en termes de performance environnementale des immeubles sont progressivement apportées.

Par exemple, la Régie s'est engagée, depuis 2002, à mettre en œuvre les principes et thèmes d'action consignés dans le Plan fédéral de Développement Durable. (<http://www.ciddd.be/FR/index.php?page=138>).

Les activités reprises dans le SGE sont des activités que Befimmo contrôle. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles.

Ceci n'exclut pas l'implémentation d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence: par exemple, le comportement des locataires.

En ce qui concerne le contrôle opérationnel, l'influence de Befimmo varie en fonction du type de locataire et son importance dans l'immeuble:

1. immeuble multi-location (M);
2. immeuble locataire unique (U);
3. immeuble locataire Régie des Bâtiments (R).

TABLEAU 3: INFLUENCE DE BEFIMMO EN FONCTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Influence relative	Situation locative		
	M	U	R
Améliorations non-récurrentes	++	++	++
Améliorations récurrentes	++	+	-

Période de reporting

Ce rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2009/2010.

Le périmètre est figé au 30 septembre 2010.

Le précédent Rapport Financier Annuel (exercice 2008/2009, publié en novembre 2009) est disponible sur le site internet: www.befimmo.be, dans le chapitre IR & Finances, sous la rubrique Publications.

Réalisations

Aspects environnementaux

Les thèmes clés en matière d'amélioration environnementale sur lesquels

Befimmo met la priorité sont:

1. énergie & changement climatique;
2. gestion des ressources naturelles;
3. dialogue avec les sociétés externes travaillant pour ou au nom de Befimmo, et avec les locataires.

L'état de réalisation des objectifs annoncés au cours de l'exercice passé se trouve en fin de chapitre. La mise en œuvre de certains objectifs sera reportée à l'exercice 2010/2011.

Nous détaillons ici les réalisations les plus importantes:

ISO 14001

Befimmo a choisi d'implémenter le SGE au niveau Corporate, ce qui est un exercice ambitieux.

L'activité principale de Befimmo est de se constituer un portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité. De par ce fait, bon nombre d'activités liées à la gestion opérationnelle et à la rénovation des immeubles sont sous-traitées. Il est donc important pour Befimmo non seulement de gérer les activités réalisées par ses employés, mais également d'inclure et de sensibiliser les sociétés gestionnaires, sociétés de maintenance, architectes, bureaux d'études, et autres intervenants dans l'approche durable que suit Befimmo. Cette démarche est un premier pas nécessaire pour briser le « cercle vicieux de blâme ».

A côté des procédures de gestion structurelles qui suivent les prescriptions de l'ISO 14001, des procédures de gestion

opérationnelles sont développées autour des thèmes suivants:

- rénovations majeures;
- rénovations mineures et mises en état;
- gestion énergétique;
- gestion des substances dangereuses;
- gestion des déchets;
- conditions d'achats durables;
- acquisitions;
- responsabilités des sociétés externes.

La certification ISO 14001 est importante, aussi bien vis-à-vis des parties prenantes externes afin de démontrer le niveau d'engagement de Befimmo en matière de Développement Durable, que vis-à-vis des employés pour valoriser le travail fourni par toute l'équipe de Befimmo.

Le rapport d'audit de certification mentionne: « La qualité de la Revue de Direction est remarquable pour la taille de l'entreprise et l'ancienneté de son Système de Gestion. »

Cinq non-conformités mineures ont été identifiées lors de l'audit de certification. Celles-ci, ainsi que les non-conformités mineures identifiées lors de l'audit interne, seront corrigées au cours de l'exercice 2010/2011.



International Sustainability Alliance (« ISA »)

Befimmo est un des membres fondateur de l'ISA. L'ISA, en partenariat avec BRE Trust, réunit depuis 2009 un réseau mondial d'organisations actives dans le secteur immobilier et est dédiée à la réalisation d'un immobilier plus durable. L'ISA est une organisation indépendante, sans but lucratif.

Les objectifs de l'ISA sont:

- de consolider, de comparer et d'établir des données fiables de performances à la construction, tant au niveau national qu'international, dans tous les types de construction et de développer des benchmarks;
- de créer une plateforme d'information et de partager les connaissances, le know-how et les meilleures pratiques;
- d'influencer la législation pour améliorer la qualité de la réglementation liée à l'environnement grâce à une bonne compréhension des interactions et des données fiables.

Les activités de l'ISA sont:

- **Benchmarking**
Évaluer à la fois l'impact absolu sur l'environnement au niveau de la construction individuelle et par rapport aux portefeuilles de l'ensemble du secteur et tester des stratégies visant à obtenir un rendement optimal. L'ISA facilitera également le développement des indicateurs-clés de performance et des critères uniformes.
- **Suivi de la législation et lobbying**
Faciliter la préparation de ses membres aux nouvelles lois environnementales et réaliser un lobbying pour une réglementation saine fondée sur des faits et sur la recherche scientifique afin de réaliser un immobilier durable.

- **Certification**

Fournir un itinéraire simple de certification par une tierce partie selon les normes internationales telles que BREEAM.

- **Reporting externe en Responsabilité sociale**

Aider les membres à produire des rapports corrects et vérifiables en matière de Responsabilité sociale, un aspect-clé pour les organisations qui incluent des cibles environnementales dans leurs rapports annuels.

- **Collaboration propriétaires - locataires**

En consolidant des données de performance environnementale dans une seule banque de données, les membres de l'ISA peuvent bénéficier de la capacité de gestion d'immeubles afin d'améliorer la collaboration avec les locataires.

Les outils développés par l'ISA sont compatibles avec l'ISO 14001 et le GRI.

Certification BREEAM et autres prix

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 et de certifier les immeubles de manière consistante.

Différentes versions du BREEAM ont été conçues pour tenir compte d'une approche adaptée aussi bien aux nouveaux immeubles qu'aux immeubles existants. BREEAM récompense les performances qui vont au-delà de la réglementation locale.

Cette méthode est la plus utilisée au niveau mondial.

BREEAM évalue les bâtiments dans les domaines suivants: énergie, gestion, santé et bien-être, transports, eau, matériaux utilisés, déchets, utilisation du sol, écologie et pollution. Le score est évalué par un évaluateur indépendant.

Pour les nouvelles constructions ainsi que les grands travaux de rénovation, Befimmo vise le niveau de certification « very good » pour les rénovations avec un montant au-dessus de 4 millions €. Il faut pour cela obtenir un score total entre 55 et 70%. Cela équivaut en termes de durabilité à une performance qui est au moins 55% meilleure que la moyenne des nouveaux immeubles qui viennent sur le marché.

Befimmo a également des ambitions pour améliorer la durabilité des bâtiments existants de son portefeuille et utilise à cette fin la certification BREEAM « In-Use ». La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci aussi bien pour l'immeuble même (« Asset ») que pour la gestion de l'immeuble (« Management »). Les premiers immeubles de Befimmo qui ont été évalués dans le cadre de cette certification « In-Use » ont obtenu un résultat de 40%, ce qui, sur l'échelle BREEAM, peut être considéré comme « bon ». Sur la base de ces résultats, le potentiel d'amélioration est identifié et systématiquement intégré dans un programme de mise en œuvre.

Grandes rénovations

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 telle 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 entend implémenter 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 eco-design assure également une croissance de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

Befimmo fut la première entreprise immobilière en Belgique à obtenir le niveau « excellent » pour le certificat BREEAM Design.

Les immeubles Froissart, Empress Court, et Science-Montoyer ont reçu une évaluation « Excellente ». De plus, comme ce fut le cas en 2007 pour le projet de rénovation de l'immeuble Empress Court, Befimmo a été reconnue lauréate du concours « Bâtiment Exemplaire 2009 » organisé par l'IBGE pour son projet de rénovation de l'immeuble Science-Montoyer. Enfin, l'immeuble Paradis a reçu une évaluation « Excellente » en phase Pre-Assessment.

Pour plus d'informations techniques concernant ces immeubles, veuillez consulter les « passeports environnementaux », disponibles sur le site internet: www.befimmo.be, dans le chapitre Responsabilité sociétale, sous la rubrique Projets en cours.

FROISSART



EMPRESS COURT



SCIENCE-MONTOYER



Immeubles In-Use

Befimmo fut la première entreprise immobilière en Belgique à appliquer le certificat BREEAM In-Use.

La certification BREEAM In-Use, qui est une certification effectuée annuellement, concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001.

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.

Au cours de l'exercice passé, Befimmo a demandé la certification pour 12 immeubles. Ces immeubles ont été certifiés BREEAM In-Use, pour un GLA (Gross Leasable Area) total de 98.738 m².

En termes d'évaluation intrinsèque de l'immeuble, 6 immeubles ont reçus un score « Pass » et 6 immeubles un score « Good ».

En termes d'évaluation de la gestion de l'immeuble, les 12 immeubles ont reçus un score « Pass ».

Befimmo prévoit de faire certifier l'intégralité de son portefeuille (hors Fedimmo) durant l'exercice 2010/2011.

Planning pluriannuel d'investissements

Befimmo a poursuivi la mise en place d'un planning pluriannuel d'investissements visant à améliorer la performance énergétique du portefeuille. Celui-ci dépasse largement les engagements annoncés lors du précédent Rapport Financier Annuel:

TABLEAU 4: BUDGETS ALLOUÉS POUR L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES IMMEUBLES DE BEFIMMO (HORS FEDIMMO)

Budgets (millions €)	Réalisé	Perspectives		
	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Annoncé en 2008/2009	0,7	0,5	0,5	NA
Réalisé et annoncé en 2009/2010	1,2	3,7	2,4	2,0

Les actions spécifiques mises en œuvre font suite aux audits énergétiques effectués durant l'exercice 2008/2009.

Les investissements libérés pour l'immeuble La Plaine en sont un bon exemple. Cet immeuble a été construit en 1995 avec une surface avoisinant les 16.000 m².

De commun accord avec le locataire, un plan d'investissement d'un budget de l'ordre de 2 millions € a été prévu. Ce budget représente des frais d'architecture et de techniques spéciales visant à améliorer la performance environnementale et le confort de l'immeuble.

Les travaux devraient permettre une réduction annuelle de consommation énergétique de l'ordre d' 1 million de kWh, ce qui équivaut à une réduction de consommation de près de 25% par rapport à la consommation actuelle.

Le plan d'investissement pluriannuel est développé pour des travaux d'optimisation durable des immeubles qui ne sont pas sujets à des rénovations lourdes. Pour ces derniers, un budget spécifique est alloué pour une optimisation durable.

Évaluation au niveau Corporate des émissions CO₂

Befimmo a fait évaluer les émissions CO₂ liées à ses propres activités, c'est-à-dire aux activités bureautiques de ses collaborateurs. L'étude a été effectuée par CO2Logic, une entreprise agréée qui utilise la méthodologie « Bilan Carbone », développée par l'ADEME (Agence française de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, voir aussi: <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=1&cid=96&m=3&catid=13709>).

Le périmètre opérationnel couvre:

- les déplacements en voiture de fonction;

- les déplacements domicile – lieu de travail;
- les déplacements professionnels en avion et train;
- l'utilisation de papier;
- l'utilisation de l'immeuble.

Les émissions totales annuelles s'élèvent à 170 tCO₂ équivalent, ce qui revient à une émission de 5 tCO₂ équivalent par employé. Durant l'exercice suivant, une étude de faisabilité déterminera les actions à mener pour réduire ces émissions.

Monitoring

Garder à jour un tableau de bord de la performance environnementale au travers de KPIs spécifiques est une étape primordiale pour évaluer les résultats des actions stratégiques prises par Befimmo.

La performance des KPIs Développement Durable est analysée dans la partie « Indicateurs GRI ».



Énergie et eau

Des compteurs digitaux ont été installés au cours de l'exercice 2009/2010 dans l'intégralité du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo). Les compteurs mesurent les consommations suivantes:

- consommation électricité;
- consommation gaz;
- consommation eau.

Un avertissement automatique prévient l'utilisateur d'anomalies éventuelles.

Une analyse plus approfondie de la consommation énergétique sera effectuée

annuellement, afin de détecter d'éventuels dysfonctionnements structurels.

Une comparaison de l'évolution de la consommation énergétique des immeubles entre l'exercice précédent et cet exercice a été réalisée.

L'établissement d'une consommation « benchmark » permettra de définir des KPIs et des objectifs de réduction dans un stade ultérieur. Les locataires (hors Fedimmo) ont accès depuis peu, via un extranet, aux données de leur consommation énergétique.

Déchets

Durant l'exercice 2009/2010, les données du volume de déchets (papier/carton, PMC et déchets ménagers) et de leur traitement (recyclage, incinération) ont été partiellement collectées.

Aspects sociaux

L'équipe de Befimmo

L'implication de l'équipe de Befimmo constitue un élément primordial pour assurer le succès de sa stratégie globale. La sensibilisation et la participation des employés dans le travail de réflexion, ainsi que leur contribution journalière est un élément indispensable à la réalisation de ses objectifs.

Befimmo est consciente qu'un cadre de travail agréable permet de stimuler la créativité et la motivation et qu'il renforce l'engagement des collaborateurs envers la Société.

A la date du 30 septembre 2010, l'équipe se composait de 40 personnes (55% d'hommes et 45% de femmes). A l'exception du CEO, l'ensemble des personnes bénéficient d'un statut d'employé, 39 d'entre elles ont un contrat à durée

indéterminée et 1 d'entre elles un contrat à durée déterminée. Parmi eux, 63% sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 72% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

Durant l'exercice écoulé, Befimmo n'a enregistré aucun cas de maladie professionnelle et un accident de travail. Le taux d'absentéisme⁽¹⁾ durant l'exercice écoulé se situe à 1,4% du nombre total d'heures prestées. Celui-ci peut se comparer à un taux moyen de 2,42%⁽²⁾ pour les entreprises.

Durant l'exercice, Befimmo a accueilli 13 nouveaux collaborateurs et a enregistré 7 départs.

Développer le potentiel des collaborateurs s'inscrit dans la politique de valorisation des ressources humaines. Une formation est dès lors proposée lorsqu'un besoin est identifié auprès d'un collaborateur.

En matière de Développement Durable, un programme de sensibilisation et de formation est implémenté:

- 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, afin d'évaluer l'implémentation du SGE et de partager le know-how acquis lors de formations externes;
- annuellement, la Direction prévoit une présentation pour tout le personnel, afin de les informer de l'état d'avancement des activités en Développement Durable ainsi que de la stratégie de Befimmo en cette matière.

(1) Taux d'absentéisme: rapport entre le nombre d'heures de maladie de courte durée (< 30 jours) et le nombre global d'heures prestées.

(2) Source: publication de sdWorx result driven HR d'octobre 2009.

Au cours du dernier exercice, Befimmo a enregistré une moyenne de 39 heures/an de formation par collaborateur, dont plus de la moitié sont des cours de langues.

Chaque membre de l'équipe bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce sur la base d'un canevas abordant notamment la relation entre la Société et son collaborateur.

Le personnel employé de Befimmo bénéficie 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 en fonction de l'ancienneté dans la Société. Une information plus détaillée est publiée dans la note "Avantages du Personnel" en page 147 du présent Rapport Annuel. La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo SCA (hors Conseil d'Administration) est de 39 ans.

Befimmo applique des rémunérations conformes au marché qui sont sensiblement supérieures aux barèmes minimum applicables.

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.

Aspects économiques

Befimmo dispose d'un Code éthique qui impose le respect de valeurs éthiques dans les relations qu'elle entretient avec ses clients, son équipe de gestion, ses partenaires ainsi que ses actionnaires. Dans le respect du Code éthique, Befimmo suit des règles internes afin de limiter les risques associés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.

La Charte de gouvernance d'entreprise et les Règlements d'ordre intérieur qui y sont joints 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.

Le Charte de gouvernance ainsi que le Code éthique sont disponibles sur le site internet de Befimmo: www.befimmo.be, dans le chapitre Gouvernance d'entreprise, sous la rubrique Charte.

Par ailleurs, le site internet reprend également divers Règlements d'ordre intérieur (« ROI »):

- ROI Conseil d'Administration;
- ROI Comité d'Audit;
- ROI Comité de Nomination et de Rémunération;
- ROI Dirigeants Effectifs;
- Charte du Collège de Surveillance de la gestion journalière.

Indicateurs GRI

Befimmo a adopté depuis quelques années des pratiques de gestion responsable de ses activités.

Les indicateurs servent à démontrer le cas échéant que les actions définies et mises en œuvre par Befimmo aboutissent à une amélioration de la performance environnementale des immeubles et à une réduction de leur impact. Si une amélioration n'est pas constatée, les indicateurs signalent à la Direction que la stratégie et les actions définies doivent être réévaluées.

Les indicateurs de performance sont des outils de gestion et d'amélioration continue mais sont également d'importants outils de communication à destination des parties prenantes externes.

La pratique de collection des données est pour de nombreuses entreprises un exercice qui évolue et s'améliore d'année en année, afin d'assurer une qualité de reporting croissante. C'est le cas également pour Befimmo. Dans un souci d'exhaustivité et de transparence, Befimmo décrit clairement la méthodologie, les définitions et le périmètre d'application pour les KPIs rapportés.

Befimmo se base principalement sur les prescriptions de reporting du GRI, mais suit également de près l'évolution des indicateurs sectoriels GRI ainsi que les recommandations développées par l'ISA et les mettra progressivement en œuvre.

Les données obtenues pour les indicateurs rapportés ont été collectées principalement par les gestionnaires externes et sont basées sur des factures. Une marge d'erreur est donc inévitable.

Néanmoins Befimmo, là où cela s'avère possible, tient déjà à faire rapport sur l'évolution d'année en année de certains indicateurs de performance.

Les compteurs digitaux (électricité, gaz, eau) qui ont été installés dans l'intégralité du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) permettront de collecter des données plus

précises à partir de l'exercice 2010/2011. C'est la période considérée comme période benchmark, période à partir de laquelle les objectifs quantitatifs d'amélioration de performance seront définis.

Interprétation des chiffres

Les chiffres de consommation normalisés varient fortement dans la littérature.

Une étude effectuée par Ingenium (« Gestion énergétique du Ministère de la Communauté Flamande » (2004)), rapporte que les chiffres de benchmarking existants dans la littérature varient très largement: de 50 kWh/m² à plus de 300 kWh/m² pour la consommation d'électricité, et de 150 kWh/m² et 210 kWh/m² pour la consommation de combustible. Ces variations proviennent en partie de la diversité des types de « surfaces » (par exemple, surface brute vs. nette). Par ailleurs, il n'y a pas de norme ou de définition unique de ces termes. Les caractéristiques de l'immeuble (âge, enveloppe, taux d'occupation) ont également un impact important sur la consommation énergétique. Enfin, l'utilisation de l'immeuble par le locataire joue également un rôle significatif: par exemple, une surface louée par une entreprise de centre d'appels avec une importante infrastructure de serveurs consommera plus qu'une surface louée par un locataire ayant des activités bureautiques plus classiques.

La précaution quant à l'interprétation de ces chiffres est donc de mise. Afin de clarifier les KPIs présentés, nous vous donnons également plus d'informations sur la méthodologie de reporting utilisée, dans le [Tableau 5](#) (ci-après).

Périmètre et méthodologie de reporting

Il est à souligner qu'en termes de reporting de KPIs, mises à part les grandes rénovations, le périmètre est limité au portefeuille propre de Befimmo hors Fedimmo, ce qui correspond à 60% de la totalité du portefeuille en termes de GLA. (voir aussi « Monitoring »).

Énergie, gaz, eau, émissions de gaz à effet de serre

Les données collectées et présentées correspondent aux consommations lors des années calendrier 2008 et 2009. Ces données sont principalement basées sur des factures obtenues du gestionnaire des immeubles ou du locataire.

Seuls les immeubles pour lesquels des données pour ces deux années consécutives étaient disponibles ont été retenus dans l'analyse. Pour chaque indicateur, nous donnons le pourcentage du GLA total couvert par l'indicateur.

En ce qui concerne le pourcentage d'électricité renouvelable, le chiffre avancé est un minimum. En effet, Befimmo n'a pas d'informations supplémentaires concernant l'origine de l'électricité consommée par les parties privatives.

Pour cette même raison, le chiffre avancé pour les émissions CO₂ est une estimation.

Déchets

Les données ont été obtenues auprès des sociétés externes responsables pour la collecte et le traitement de déchets et ceci pour l'année 2009.

Les déchets liés à l'utilisation des immeubles sont principalement produits par les locataires.

Les données sont disponibles pour les catégories de déchets suivants:

- papier/carton (recyclé);
- PMC (recyclé);
- déchets ménagers (incinérés).

Rénovations majeures

En 2009/2010 le premier projet (Science-Montoyer) qui inclut les conditions d'achat durables a débuté. Les données suivantes sont tenues à jour par l'entrepreneur:

- gestion des déchets;
- consommation eau;
- consommation énergie;
- gestion du transport.

Les entreprises générales répondant à l'appel d'offre doivent chiffrer la consommation énergétique ainsi que la consommation d'eau liées à la rénovation.

Normalisation

Là où d'application, la normalisation des données se fait par m² au travers du GLA (Gross Leasable Area ou Surface Locative Brute, qui comprend les parties communes).

Indicateurs non-rapportés à ce stade

Le Rapport Financier Annuel 2008/2009 annonçait quels indicateurs allaient être rapportés au cours de l'exercice 2009/2010. Un retard est enregistré pour les indicateurs suivants, dont la qualité n'est pas jugée suffisante à ce stade:

- émission de substances appauvrissant la couche d'ozone (GRI EN19);
- total des rejets d'eau par qualité et destination (GRI EN21).

TABLEAU 5: DÉTAILS REPORTING KPIs

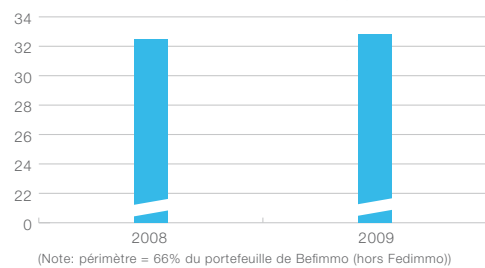
Thème	Périmètre de reporting	Améliorations à apporter
Utilisation des ressources naturelles, taux de matériaux recyclés et déchets liés aux rénovations majeures	<p>Les données seront rapportées pour les grandes rénovations qui reprennent des conditions d'achat durables, c'est-à-dire les projets avec un montant supérieur à 500.000 €.</p> <p>La consommation de papier est rapportée pour les impressions internes de l'équipe de Befimmo.</p>	
Consommation énergie (gaz et électricité) et émissions de gaz à effet de serre	<p>Parties communes + parties privatives, représentant 62% du portefeuille pour la consommation d'électricité et 66% pour la consommation de gaz, en termes de GLA.</p> <p>Ces données incluent donc la consommation sur laquelle Befimmo n'a pas d'influence directe (parties privatives).</p> <p>Pour certaines consommations privatives, les données n'ont pas été obtenues ni pour 2008, ni pour 2009. L'estimation en est donc sous-évaluée. Toutefois, Befimmo inclut ces immeubles dans le reporting car la consommation des parties privatives est liée aux activités de l'occupant.</p> <p>Les immeubles pour lesquels des données pour 2008 et/ou 2009 manquaient n'ont pas été pris en compte, ainsi que les immeubles qui avaient un vide locatif de plus de 70% pour une de ces deux années, car ils ne sont pas considérés comme représentatifs pour la consommation moyenne.</p> <p>Pour la consommation de gaz, un calcul a été effectué pour tenir compte des degrés-jours, comme décrit sur le site www.gaznaturel.be. Les degrés-jours donnent une image inversée de la température et sont donc un critère permettant d'évaluer le froid pour une période considérée. Les degrés-jours étant de 2213 pour 2008, et de 2212 pour 2009, cette différence minimale n'est pas prise en compte dans les calculs finaux. Par ailleurs, les données de consommation proviennent de factures et contiennent donc déjà une petite marge d'incertitude.</p> <p>Le pourcentage d'énergie renouvelable calculé est un minimum, car Befimmo n'a pas d'informations sur l'origine de l'électricité quand celle-ci est facturée directement au locataire. C'est pour cette même raison que le calcul des émissions de gaz à effet de serre est une estimation. Un facteur d'émission de 253 gCO₂/kWh a été utilisé pour les émissions liées à la consommation d'électricité non-renouvelable (Source EIA, 2007) et un facteur d'émission de 205 gCO₂/kWh pour les émissions liées à la consommation de gaz naturel (Source: ADEME, Bilan Carbone).</p>	<p>Les directives BREEAM In-Use vont systématiquement être appliquées. Les données de consommation seront collectées sur la base de compteurs à partir de l'exercice prochain.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les compteurs installés donnent des informations pour l'intégralité du portefeuille. Il n'est donc pas possible de faire la distinction entre les parties communes et les parties privatives. • Obtenir plus d'informations concernant l'origine de l'électricité des parties privatives. Sensibiliser les locataires à l'utilisation d'électricité renouvelable.
Consommation eau	<p>Il s'agit de la consommation liée à l'utilisation et à la gestion des immeubles.</p> <p>Les parties communes et les parties privatives représentent 74% du portefeuille en termes de GLA.</p>	<p>Les directives BREEAM In-Use vont systématiquement être appliquées. Les données seront récoltées sur la base de compteurs à partir de l'exercice prochain.</p>
Déchets utilisation immeuble	<p>Les données concernent les déchets liés à l'utilisation de 40% des immeubles, en termes de GLA. Il existe encore beaucoup d'incertitudes, les résultats sont donc considérés comme une estimation et sont à affiner au cours des exercices prochains.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Obtenir plus d'informations quant au traitement des déchets non-recyclés ainsi que la méthodologie utilisée par les entreprises de collecte des déchets quant à la consolidation de leurs chiffres. • Obtenir des données pour: <ul style="list-style-type: none"> • les petits déchets chimiques ménagers; • le verre.

Indicateurs environnementaux liés au portefeuille d'immeubles

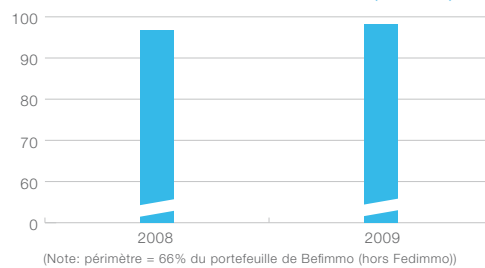
Energie

TABLEAUX 6: CONSOMMATION DIRECTE D'ÉNERGIE (GRI EN3)

CONSOMMATION TOTALE DE GAZ (en millions kWh)

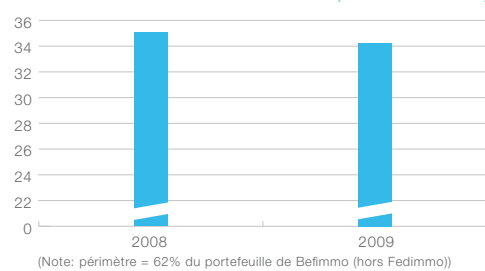


CONSOMMATION MOYENNE DE GAZ (kWh/m²)



TABLEAUX 7: CONSOMMATION INDIRECTE D'ÉNERGIE (GRI EN4)

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ (en millions kWh)



CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ MOYENNE (kWh/m²)

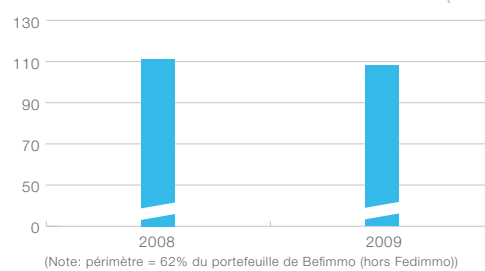
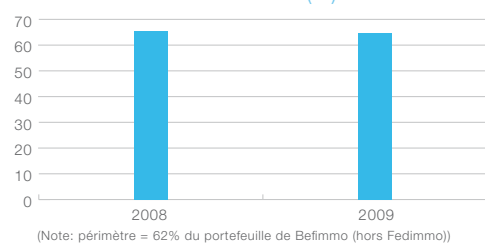


TABLEAU 8: POURCENTAGE D'ÉLECTRICITÉ RENOUVELABLE

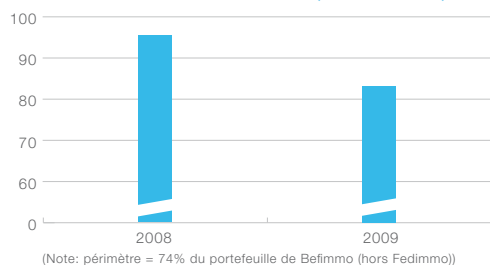
ÉLECTRICITÉ RENOUVELABLE (%)



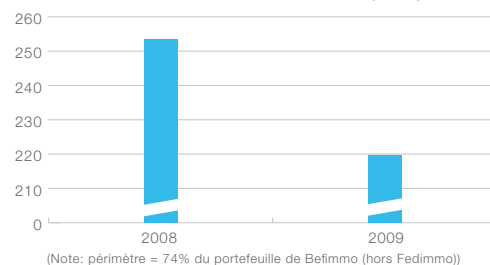
Consommation d'eau

TABLEAUX 9: CONSOMMATION D'EAU (GRI EN8)

CONSOMMATION TOTALE EN EAU (en milliers m³)



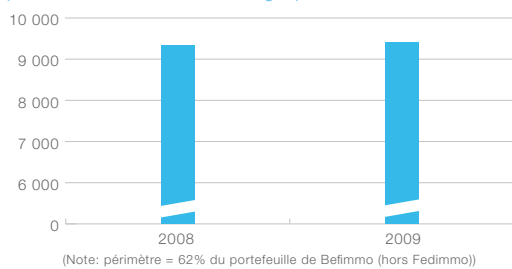
CONSOMMATION MOYENNE EN EAU (L/m²)



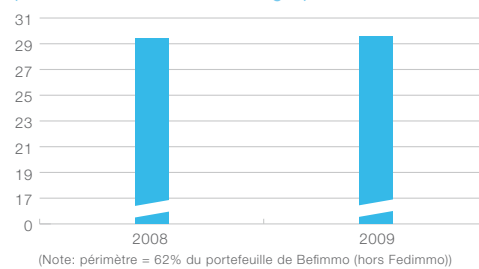
Émissions

TABLEAUX 10: ÉMISSIONS DIRECTE ET INDIRECTE DE GAZ À EFFET DE SERRE (GRI EN16)

ÉMISSIONS TOTALES CO₂ (en tonnes CO₂) (consommation électricité + gaz)



ÉMISSIONS MOYENNES CO₂ (kgCO₂/m²) (consommation électricité + gaz)

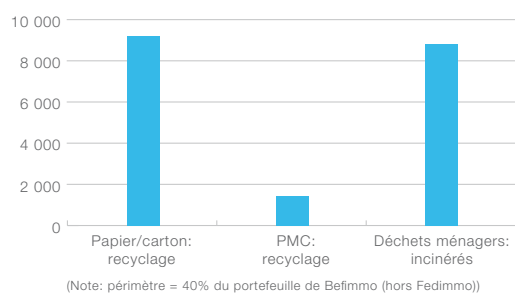


Déchets

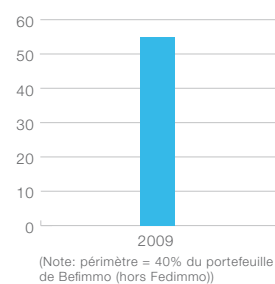
Utilisation et gestion des immeubles

TABLEAUX 11: MASSE TOTALE DE DÉCHETS, PAR TYPE ET MODE DE TRAITEMENT (GRI EN22)

MASSE TOTALE DE DÉCHETS PAR CATÉGORIE (2009) (m³)



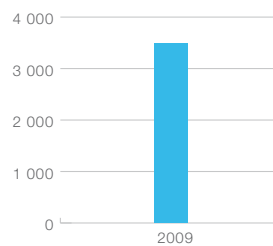
DÉCHETS RECYCLÉS (PAPIER, CARTON ET PMC) (%)



Liés à Befimmo niveau Corporate

TABLEAU 12: CONSOMMATION DE PAPIER EQUIPE DE BEFIMMO

CONSOMMATION PAPIER NIVEAU CORPORATE (kg)



Indicateurs Sociaux

TABLEAU 13: COMPOSITION DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET RÉPARTITION DES EMPLOYÉS PAR SEXE (au 30 septembre 2010)

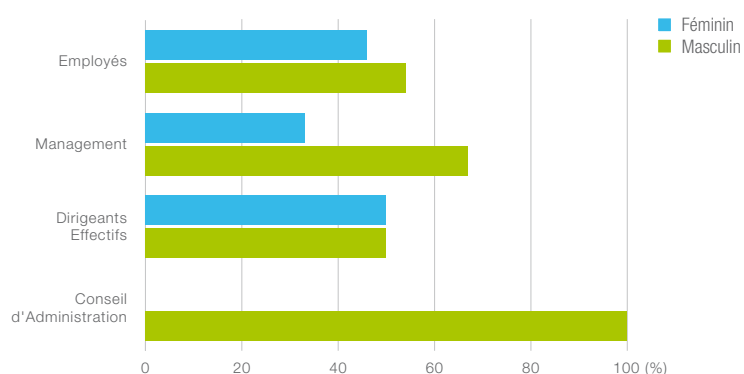
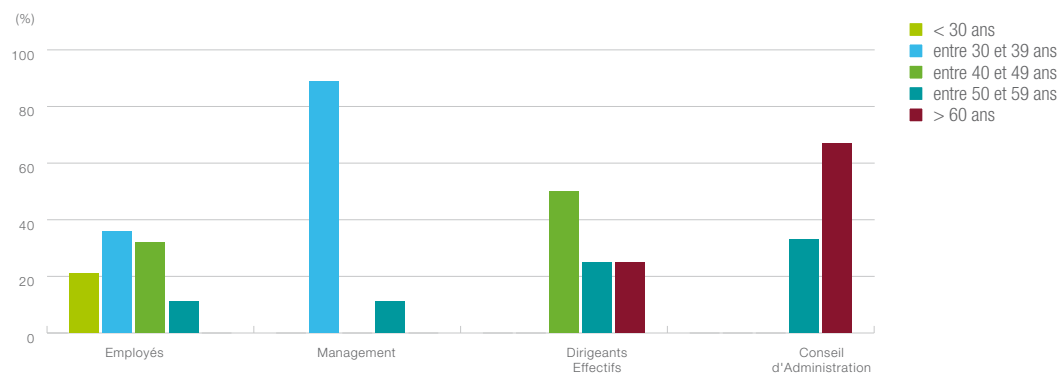


TABLEAU 14: COMPOSITION DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET RÉPARTITION DES EMPLOYÉS PAR ÂGE (au 30 septembre 2010)



Indicateurs économiques

TABLEAU 15: INDICATEUR DE VALEUR ÉCONOMIQUE DIRECTE CRÉÉE ET DISTRIBUÉE (GRI EC 1) (en millions €)

	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2008
I. Valeur économique directe créée	157,1	154,4	164,7
II. Valeur économique distribuée			
Coûts opérationnels	30,3	32,1	36,9
Frais de personnel	5,9	4,9	4,0
Versement aux apporteurs de capitaux	89,3	94,0	103,1
Versement à l'État	16,9	12,4	16,3
	143,4	143,4	160,3
III. Valeur économique non répartie (I-II)	13,7	11,0	4,4

Objectifs 2010/2011

Le nouveau programme environnemental 2010/2011 est disponible sur le site internet www.befimmo.be, dans le chapitre Responsabilité sociétale, sous la rubrique Responsabilité environnementale/Programme environnemental.

Outre la finalisation des objectifs qui n'ont pas été en tout ou seulement en partie réalisés lors de l'exercice précédent, Befimmo définit de nouveaux objectifs pour l'exercice suivant.

TABLEAU 16: PRIORITÉS RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE POUR L'EXERCICE 2010/2011

Thème	Activité développée
Qualité des Key Performance Indicators (KPIs)	<p>Les KPIs suivis et rapportés sont déterminés sur la base de différentes directives/instruments développés spécifiquement pour le secteur immobilier:</p> <ul style="list-style-type: none"> • recommandations ISA; • standard BREEAM; • standard GRI ainsi que les commentaires EPRA sur supplément sectoriel du GRI. <p>Les KPIs rapportés dans ce Rapport Financier Annuel ont été obtenus principalement sur la base de données de facturation. Pour l'exercice suivant, la qualité des chiffres sera améliorée grâce aux compteurs digitaux installés dans le portefeuille Befimmo (hors Fedimmo).</p> <p>En fonction du développement des outils de reporting par l'ISA et de leur mise en œuvre, des objectifs de réduction de consommation seront définis.</p>
Code de bonne conduite	<p>L'entreprise veille à encourager ses locataires à avoir une gestion rationnelle de l'immeuble.</p> <p>Le développement du Code de bonne conduite servira entre autres à partager les connaissances que Befimmo a acquises ces dernières années avec les locataires. Le Code visera à sensibiliser le locataire à une utilisation responsable de l'immeuble qu'il occupe pour lui permettre de mieux le connaître et, à terme, à lui en faciliter l'utilisation.</p>
Sensibilisation locataires énergie renouvelable	<p>66% du portefeuille Befimmo (hors Fedimmo) est approvisionné en énergie renouvelable, et ceci au travers d'un contrat-cadre. Un programme de sensibilisation des locataires gérant leur propre contrat d'électricité pour les parties privatives visera à augmenter le taux d'électricité renouvelable du portefeuille Befimmo.</p>
Gestion déchets	<p>Afin de développer un programme de réduction de déchets, une première étape importante est la mise en carte du volume de déchets liés à l'utilisation des immeubles.</p>
Développement des thèmes sociaux et économiques	<p>L'action la plus significative que peut avoir Befimmo en matière de Responsabilité sociétale concerne les aspects environnementaux. Toutefois, une étude sera effectuée pour analyser quelles actions et engagements peuvent être mis en œuvre pour travailler sur les aspects sociaux et économiques.</p>
Amélioration de la coordination des activités internes	<p>La Direction a identifié une amélioration à apporter au point de vue de la coordination des activités stratégiques et opérationnelles, et plus particulièrement entre la Cellule Développement Durable et la Cellule Technique Développement Durable. Pour cette raison, un Senior Property Manager sera engagé. Il aura notamment comme responsabilité d'assurer la coordination optimale des activités internes.</p>

Thème	Activité développée
Sensibilisation et audits des sociétés externes	<p>Befimmo travaille avec de nombreuses sociétés externes dans l'exercice de ses activités, et il convient de les impliquer, de les sensibiliser mais également de vérifier que leur travail est effectué en accord avec les valeurs de l'entreprise. Un programme d'audit sera développé et mis en œuvre afin de vérifier régulièrement que les travaux sont réalisés en bonne et due forme.</p> <p>Le programme visera en premier lieu les intervenants externes suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestionnaires des immeubles; • entreprises responsables pour la collecte et le traitement de déchets. <p>En ce qui concerne les grandes rénovations et l'utilisation des immeubles, les travaux seront audités au travers des diverses certifications BREEAM.</p>
Alignement du SGE sur les activités en Développement Durable de la Régie Des Bâtiments	<p>La Régie des Bâtiments s'est engagée le 1er août 2002 à appliquer la Charte Environnementale fédérale. Cette Charte met en œuvre les principes et thèmes d'action consignés dans le Plan fédéral de Développement Durable. Il s'agit, d'une part, des thèmes communs à toutes les administrations fédérales, à savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la gestion des déchets de bureau; • la prise en compte de critères environnementaux lors de l'achat de biens et services; • un plan de déplacements du personnel; etc. <p>et, d'autre part, d'actions propres à la Régie des Bâtiments:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le tri des déchets de démolition et de construction; • l'utilisation de matériaux recyclés dans les nouvelles constructions; • l'utilisation rationnelle de l'énergie et de l'eau dans les bâtiments occupés par les administrations fédérales; • la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores. <p>Befimmo collaborera avec la Régie des Bâtiments afin de faciliter et d'encourager l'implémentation de sa Politique de Développement Durable et d'assurer une amélioration progressive des performances environnementales des immeubles de Fedimmo.</p>
Sensibilisation interne	<p>Un travail continu de sensibilisation des collaborateurs est de rigueur. Une évaluation régulière de la mise en œuvre du SGE sera effectuée pour identifier rapidement les améliorations à apporter. Ceci d'une part, par le biais de réunions internes, tant au niveau stratégique qu'au niveau opérationnel, et d'autre part, par le biais d'audits internes et d'audits d'entretien liés à la certification ISO 14001 du SGE.</p> <p>En fonction des besoins, des formations externes seront proposées et le know-how acquis sera partagé au sein de l'entreprise.</p>
Certification BREEAM In-Use (hors Fedimmo).	<p>La certification BREEAM In-Use est certes un outil puissant de gestion et de monitoring, mais il permet également de mettre en évidence, à l'égard des parties prenantes, la volonté de Befimmo d'aller de l'avant dans la gestion durable de ses immeubles.</p>

Objectifs Niveau Corporate

Les actions suivantes seront implémentées afin de réduire l'empreinte environnementale des activités de l'équipe de Befimmo:

- **Etude de faisabilité**
Au cours du prochain exercice, Befimmo étudiera quelles autres actions peuvent être mises en œuvre pour réduire l'impact environnemental lié à ses propres activités.
- **Etude pilote biodiversité du site Goemaere**
Befimmo fera exécuter une étude pilote par un biologiste/écologiste, afin d'évaluer l'état de la biodiversité et pour formuler des recommandations d'amélioration éventuelle sur le site Goemaere. Des études similaires pourraient être développées dans le futur pour un certain nombre de sites, et plus particulièrement sur ceux du portefeuille Fedimmo qui sont localisés sur un domaine présentant une grande superficie.

Incidents, pénalités

Pour l'exercice 2009/2010, il n'y a pas eu d'incidents en matière de:

- corruption;
- rejets accidentels;
- pratiques anti-compétitives, anti-trust ou monopolistiques;
- non-conformité vis-à-vis de la matière santé/sécurité;
- pollution de sol/sous-sol;
- non-conformité de la communication marketing, de la publicité, de la promotion et du sponsorship;
- discrimination;
- non-respect de la vie privée.

L'IBGE a envoyé un avertissement concernant la mise en conformité de

l'immeuble Brederode II et de l'immeuble Joseph II. Il y a été remédié immédiatement.

En ce qui concerne les plaintes provenant des locataires, celles-ci concernent principalement des pannes techniques et la répartition des charges.

Matérialité

Les priorités de Befimmo en matière de responsabilité sociétale et donc aussi en matière de matérialité de reporting ont été élaborées en analysant différents outils et en les appliquant, conformément aux valeurs de l'entreprise.

Nous citerons entre-autre:

- **Exercice d'analyse d'aspects et impacts environnementaux** des activités, lié au développement du SGE ISO 14001 interne de Befimmo;
- **Législation applicable** en matière environnementale;
- **Analyse de rapports sectoriels** sur la responsabilité sociétale dans le secteur de l'immobilier;
- **Questions de parties prenantes:** se basant sur les questions/remarques formulées par des parties externes, tels que des investisseurs institutionnels ou par les employés de l'entreprise. Sur cette base la Direction affine, là où c'est nécessaire, les actions à mettre en œuvre;
- **Spécifications BREEAM:** les directives BREEAM forment une partie importante de la mise en œuvre de l'engagement d'amélioration de Befimmo en matière de performance environnementale;
- **Application des directives de l'ISA** (pour plus de détails, voir ci-avant);

(1) Source: www.globalreporting.org.

- Révision du supplément sectoriel du GRI pour le secteur de l'immobilier à noter que celui-ci est encore en version draft à ce stade-ci. Néanmoins, Befimmo a déjà étudié les lignes directrices du supplément;
- Spécifications RICS.

Reporting selon le GRI

Le GRI instaure un standard de reporting en matière de responsabilité sociale, adopté dans le monde entier.

Le présent Rapport Financier Annuel atteint un niveau de qualité C, auto-déclarée (voir [Tableau 17](#)).

Une vérification par le GRI confirme ce niveau de qualité.



TABLEAU 17: DÉFINITION DES NIVEAUX DE QUALITÉ REPORTING GRI ⁽¹⁾

Report Application Level	C	C+	B	B+	A	A+
Standard Disclosures 	Report on: 1.1 2.1 - 2.10 3.1 - 3.8, 3.10 - 3.12 4.1 - 4.4, 4.14 - 4.15	Report Externally Assured	Report on all criteria listed for Level C plus: 1.2 3.9, 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Report Externally Assured	Same as required for Level B	Report Externally Assured
	Not Required		Management Approach Disclosures for each Indicator Category		Management Approach Disclosures for each Indicator Category	
	Report on a minimum of 10 Performance Indicators, including at least one from each of: Economic, Social and Environmental.		Report on a minimum of 20 Performance Indicators, at least one from each of: Economic, Environmental, Human rights, Labor, Society, Product Responsibility.		Report on each core G3 and Sector Supplement Indicator with due regard to the Materiality Principle by either: a) reporting on the Indicator or b) explaining the reason for its omission.	

Note: l'analyse du GRI vise à vérifier la véracité de l'auto-déclaration quant à l'exhaustivité des indicateurs rapportés, sans pour autant se prononcer quant au contenu du Rapport.

Befimmo suit de près l'évolution du supplément sectoriel immobilier du GRI, le CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement), qui est encore provisoire. L'entreprise tiendra compte des directives et priorités formulées par le CRESS, là où cela s'avère nécessaire.

Les paragraphes précédents traitent des indicateurs qui sont considérés comme prioritaires pour les activités de Befimmo. Néanmoins, dans un souci d'exhaustivité, Befimmo souhaite aussi communiquer des informations concernant des indicateurs supplémentaires, qui ne sont pas encore liées à une activité d'amélioration mais pourraient le devenir dans le futur. Elles sont reprises dans le tableau GRI (ci-après).

Veuillez contacter Madame Emilie Delacroix pour toutes questions concernant la responsabilité sociétale de Befimmo:

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager

M: e.delacroix@befimmo.be

T: +32-2 679.38.63

F: +32-2 679.38.66

Site internet Befimmo

Le site internet de Befimmo (www.befimmo.be) fournit, outre les documents décrits ci-dessus en fin de chapitre, des informations supplémentaires qui peuvent compléter utilement le chapitre « Responsabilité sociétale » du présent Rapport Financier Annuel, à savoir:





- Politique Développement Durable;
- Chapitre Responsabilité sociétale des Rapports Financiers Annuels 2008/2009 et 2009/2010;
- Précédents Rapports Annuels;
- Certificat ISO 14001;
- Certificats BREEAM et BREEAM In-Use;
- Passeports environnementaux;
- Statut de réalisation du Programme Environnemental 2009/2010;
- Programme Environnemental 2010/2011;
- Questionnaire Parties Prenantes Externes;
- Code Ethique;
- Charte de Gouvernance;
- Divers Règlements d'ordre intérieur.

Informations supplémentaires

Vous trouverez ci-après les informations supplémentaires suivantes:










- Statut de réalisation du programme environnemental 2009/2010;
- Programme environnemental 2010/2011;
- Tableau GRI d'identification des paramètres rapportés;
- Lexique Responsabilité sociétale.

STATUT DE RÉALISATION DU PROGRAMME ENVIRONNEMENTAL DE BEFIMMO (2009/2010)

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R			
NIVEAU DIRECTION							
engagement de la Direction	évaluation annuelle du progrès par vérificateurs externes	√	√	√	évaluation indépendante du progrès communication externe		<p>L'audit interne de Befimmo (exercice lié au cycle de l'ISO 14001) a été effectué par URS, une société externe de consultance en Développement Durable.</p> <p>Le Système de Gestion Environnementale dans son intégralité a été évalué et certifié par Lloyds, une société externe de certification</p>
ressources financières	budget amélioration et prévention	√	√	√	libérer ressources nécessaires		<p>1,2 million € (2009/2010), 3,7 millions € (2010/2011), 2,4 millions € (2011/2012), 2,0 millions € (2012/2013)</p> <p>L'objectif a été dépassé: les budgets ont augmenté de façon significative par rapport à ce qui a été annoncé dans le précédent Rapport Financier Annuel.</p>
	budget grande rénovation	√	√	√	libérer ressources nécessaires		<ul style="list-style-type: none"> • 5 à 10% de surplus peut être libéré pour des rénovations majeures afin d'améliorer la performance environnementale • Programme de plus de 2 millions € pour améliorer la performance et le confort de l'immeuble La Plaine • Un planning budgétaire jusqu'à 2020 est à finaliser. Befimmo a préparé un plan d'investissements pluriannuel qui contient les événements majeurs attendus jusqu'à l'horizon 2020
communication externe	Informers les parties prenantes de l'évolution des réalisations en matière de DD	√	√	√	conformité progressive aux standards de reporting prescrits par le GRI (Global Reporting Initiative)		<ul style="list-style-type: none"> • Rapport Financier Annuel 2009/2010 qualité C, auto-déclaré et confirmé par une vérification du GRI • Update annuel du personnel par la Direction des grandes lignes stratégiques en DD ainsi que du statut d'implémentation du Système de Gestion Environnementale (SGE). Les questions formulées sont intégrées dans les « points d'amélioration » du registre de non-conformité • Présentation du CFO en juin 2010 lors d'une journée d'étude organisée par la Banque ING pour des entreprises actives dans le secteur de l'immobilier • Participation à divers groupes de travail sectoriels • Développement d'un FAQ Responsabilité sociale publié sur le site internet

Responsabilité sociétale

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R			
NIVEAU ORGANISATION OPÉRATIONNELLE							
5 piliers de la Politique environnementale Befimmo							
conformité avec les lois et règlements	registre de législation	√	√	√	développer et garder à jour le registre législatif		Le registre pour la Belgique a été mis à jour, et vérifié par un bureau d'avocats externe. Une non-conformité a été identifiée lors de l'audit de certification: un registre n'a pas été développé pour le Grand-Duché du Luxembourg, où Befimmo possède un immeuble.
approche préventive de l'impact environnemental	procédures du Système de Gestion Environnementale	√	√	√	élaborer les procédures opérationnelles du SGE afin de prévenir et réduire les impacts environnementaux		Les procédures sont développées et validées par la certification du Système de Gestion Environnementale.
gestion de l'impact environnemental	passer d'une version allégée vers une version complète de l'ISO 14001	√	√	√	faire certifier le SGE		La certification du SGE est une reconnaissance externe des réalisations achevées.
évaluer et améliorer continuellement	formalisation de l'approche suivie pour les rénovations majeures	√	√	√	éco-construction		En fonction de l'ampleur des rénovations et quand les travaux consistent à améliorer l'enveloppe et les installations techniques, différents niveaux de certification BREEAM sont visés: <ul style="list-style-type: none"> • « very good»: rénovations ≥ 4.000.000 € • « good »: rénovations ≥ 1.000.000 € • « pass »: rénovations ≥ 500.000 € Des conditions d'achat durables sont ajoutées au cahier des charges.
					spécifications pour les entrepreneurs généraux pour travaux à partir de 100.000 €		L'objectif a été dépassé: pour chaque achat une évaluation est faite en ce qui concerne la nécessité d'inclure des prescriptions environnementales.
	obtention du label vert (BREEAM Building pour grandes rénovations, BREEAM In-Use pour immeubles existants)	√	√	√	Systématiquement après chaque rénovation		Le certificat BREEAM est considéré comme le plus reconnu et le plus complet des standards actuellement sur le marché. Chaque rénovation majeure sera certifiée, ainsi que progressivement les immeubles In-Use. <p>Concrètement, les immeubles Paradis, Empress Court, Science-Montoyer, Froissart sont en cours de certification BREEAM suite à des rénovations majeures. Aucun projet n'a été finalisé en 2009/2010. Deux projets (Froissart et Empress Court) seront finalisés en 2010/2011.</p> <p>Par ailleurs une dizaine d'immeubles In-Use sont certifiés.</p>







Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R			
	formalisation de l'approche suivie pour rénovations mineures	√	√	√	procédure du SGE		Procédure finalisée et intégrée dans le SGE.
	mise en place de « conditions d'achat » durables	√	√	√	procédure du SGE		Le niveau des critères définis est proportionnel au montant des achats. La procédure suit les recommandations BREEAM. Ces critères sont systématiquement ajoutés aux cahiers de charges.
	compteurs énergétiques digitaux	√	√		intervention directe en cas d'anomalies et analyse plus détaillée concernant la consommation énergétique		100% du portefeuille de Befimmo (hors Fedimmo) est pourvu en compteurs digitaux.
	participation dans des groupes de travail	√	√	√	participation active dans 2 groupes de travail		Befimmo a souscrit à l'ISA (International Sustainability Alliance), et participe également à divers projets de l'UPSI et du RICS. Le Chief Technical Officer de Befimmo fait partie du Conseil d'Administration de l'ISA ainsi que du Conseil d'Administration du RICS.
	digitalisation et centralisation des informations	√	√	√	accessibilité des documents importants		Le logiciel nécessaire est installé et référencé dans le SGE, les documents sont en cours de digitalisation.
promouvoir le respect de l'environnement auprès de ses locataires	code de bonne conduite locataire	√	√		Développer, sensibiliser, obtention de feed-back		Retard sur cet objectif, il sera développé durant les prochains exercices. Une réflexion sera également entamée sur la mise en place éventuelle d'un bail vert. ⁽¹⁾
	définition des critères de confort	√	√		instaurer des critères clairs et respectueux de l'environnement		Retard sur cet objectif, il sera développé durant les prochains exercices.
systèmes de communication pour coordination des activités sous-traitées	obligations sociétés de gestion externes	√	√		révision du contrat avec le gestionnaire du portefeuille		Le nouveau contrat inclut des clauses se rapportant spécifiquement à l'amélioration de la performance environnementale des immeubles.
	optimiser communication entre différents acteurs actifs: Fedesco, AG RE PM, Régie	√	√	√	réunion DD annuelle pour chaque immeuble avec tous les acteurs		

(1) Voir définition dans le lexique en fin de chapitre.

Responsabilité sociale

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R			
AUTRES ÉLÉMENTS							
électricité renouvelable	Fedimmo: étude énergie renouvelable			√	étudier les possibilités d'implémentation d'énergie renouvelable		Retard sur cet objectif, il sera développé durant les prochains exercices, en collaboration avec Fedesco (voir lexique).
passage au gaz	remplacer chauffage au mazout par le gaz	√	√				Retard pour quelques immeubles. Il est prévu de finaliser cet objectif pour fin décembre 2010.
	remplacer chauffage au mazout par le gaz			√			Finaliser pour fin décembre 2010. Deux immeubles ne seront pas chauffés au gaz car il n'y a pas d'approvisionnement.
niveau Corporate	réduction de la consommation d'électricité	NA			installation de détecteurs de mouvement		L'intégralité de l'étage occupé par Befimmo est équipé de détecteurs de mouvement.
niveau Corporate	achat papier	NA			achat de papier certifié		Le Rapport Financier Annuel est imprimé sur du papier FSC. Le papier utilisé pour les impressions internes est certifié FSC ou PEFC.

PROGRAMME ENVIRONNEMENTAL DE BEFIMMO (2010/2011)

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R			
OBJECTIFS 2009/2010 NON-FINALISÉS							
conformité avec les lois et règlements	registre de législation	√	√	√	développer et garder à jour le registre législatif		Le registre pour la Belgique a été mis à jour, et vérifié par un bureau d'avocats externe. Une non-conformité a été identifiée lors de l'audit de certification: un registre n'a pas été développé pour le Grand-Duché du Luxembourg, où Befimmo possède un immeuble.
promouvoir le respect de l'environnement auprès de ses locataires	code de bonne conduite locataire	√	√		développer, sensibiliser, obtention de feed-back		Retard sur cet objectif, il sera développé durant les prochains exercices. Une réflexion sera également entamée sur la mise en place éventuelle d'un bail vert.
	définition des critères de confort	√	√		instaurer des critères clairs et respectueux de l'environnement		Retard sur cet objectif, il sera développé durant les prochains exercices.
électricité renouvelable	Fedimmo: étude énergie renouvelable			√	étudier les possibilités d'implémentation d'énergie renouvelable		Retard sur cet objectif, il sera développé durant les prochains exercices, en collaboration avec Fedesco (voir lexique).
passage au gaz	remplacer chauffage au mazout par le gaz	√	√				Retard pour quelques immeubles. Il est prévu de finaliser cet objectif pour fin décembre 2010.
	remplacer chauffage au mazout par le gaz			√			Finaliser pour fin décembre 2010. Deux immeubles ne seront pas chauffés au gaz car il n'y a pas d'approvisionnement.
NIVEAU DIRECTION							
communication	amélioration progressive	√	√	√	progressivement développer les critères du GRI		Rapport Financier Annuel 2011/2012: rapport de qualité B (20 indicateurs de performance) ou de qualité C avec vérification externe
sensibilisation locataire	sensibiliser les locataires à utiliser l'énergie verte	√	√		développer programme de sensibilisation		
Fedimmo	la Régie des Bâtiments implémente les directives comme défini dans le plan Fédéral du Développement Durable			√	alignement des activités de la Régie des Bâtiments et de Fedimmo en matière de Responsabilité sociale		

Responsabilité sociétale

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R			
aspects sociaux et économiques	développer				effectuer une étude de faisabilité concernant des actions éventuelles à mettre en œuvre		Befimmo se concentre en ce moment sur les aspects environnementaux, et évaluera les opportunités d'amélioration sur les autres piliers du DD (aspects économiques et sociaux).
relations Investisseurs	inclusion dans indice boursier qui tient compte de la performance Responsabilité sociétale	√	√	√	effectuer une étude de faisabilité afin de déterminer les priorités à suivre		
conditions d'achats durables	formaliser la politique pour l'utilisation de bois qui découle des conditions d'achats	√	√	√	formaliser la politique pour l'utilisation de bois qui découle des conditions d'achats		
coordination activités internes	assurer une bonne coordination des activités en matière de Responsabilité sociétale	√	√	√	assurer une coordination entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel		Engagement d'un Senior Property Manager qui aura notamment comme responsabilité d'assurer la coordination optimale des activités internes.
ressources humaines	finaliser les fiches de fonctions	√	√	√			Assurer que les fiches de fonctions contiennent là où nécessaire l'inclusion des responsabilités en termes de Responsabilité sociétale
NIVEAU OPÉRATIONNEL							
qualité des Key Performance Indicators (KPIs)	améliorer les KPIs et la méthodologie de collecte de données	√	√	√	implémenter différents outils là où il y a de la valeur ajoutée		Pour l'exercice suivant, la qualité des chiffres sera améliorée grâce aux compteurs digitaux installés dans le portefeuille Befimmo (hors Fedimmo). Une première évaluation sera faite quant à la définition d'objectifs quantitatifs de réduction d'impact environnemental.
documenta-tion	transfert de documents importants (certificats, attestations, etc.), qui sont présents chez les gérants externes	√	√	√	adaptation de la procédure opérationnelle		

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs/Commentaires
		M	U	R			
gestion des activités Corporate	réduire l'impact environnemental au niveau corporate	√			effectuer une étude de faisabilité concernant des actions à mettre en œuvre		Prendre des engagements supplémentaires au niveau des activités bureautiques de Befimmo. Une analyse sera faite en ce qui concerne les priorités à suivre.
déchets	réduire les impacts des déchets liés à l'utilisation de l'immeuble	√	√		effectuer une étude de faisabilité afin de déterminer les priorités à suivre		Développer un programme de réduction des déchets et amélioration du taux de recyclage des déchets des locataires.
conformité au SGE/ législation	augmenter le contrôle des actions qui sont les responsabilités de sociétés externes => programme d'audit de sociétés externes	√	√		adaptation de la procédure après détermination du type et nombre d'audits qui doivent être exécutés auprès des sociétés externes		
	autre	√	√	√	inclure la législation relative à la coordination de chantiers mobiles et temporaires		
amélioration continue	inclure les aspects environnement dans l'évaluation annuelle de l'immeuble	√	√	√	adapter la procédure opérationnelle		
certification	certifier immeubles In-Use	√	√		certifier 100% du portefeuille M et U		
AUTRES ÉLÉMENTS							
organisation	définir un back-up d'une personne ayant des responsabilités spécifiques dans le SGE	√	√	√			
biodiversité	gérer la biodiversité du site corporate	√			effectuer une étude de faisabilité afin de déterminer les priorités à suivre		L'étude pilote est un test-case pour évaluer si ce type d'études peut être réalisé pour d'autres sites, et notamment pour les immeubles du portefeuille Fedimmo.

Responsabilité sociétale

TABLEAU GRI D'IDENTIFICATION DES PARAMÈTRES RAPPORTÉS

	Statut de reporting Rapport Annuel 2009/2010	Pages/Commentaires
STRATÉGIE ET ANALYSE		
1.1 Déclaration du CEO	Complet	6: Lettre aux actionnaires
PROFIL ORGANISATIONNEL		
2.1 Nom de l'organisation	Complet	95: Structure et Organisation
2.2 Produits et/ou services	Complet	26-27: Identité et Stratégie 32-34: Le Portefeuille 36: Locataires 40: Portefeuille en détail
2.3 Structure opérationnelle	Complet	95: Structure et Organisation
2.4 Siège social	Complet	Dos du présent Rapport Financier Annuel
2.5 Pays d'implantation	Complet	26-27: Identité et Stratégie
2.6 Nature du capital et forme juridique	Complet	26-27: Identité et Stratégie 54-55: Structure Financière
2.7 Marchés	Complet	26-27: Identité et Stratégie
2.8 Taille de l'organisation	Complet	26-27: Identité et Stratégie
2.9 Changements significatifs concernant la taille, la structure ou du capital au cours de la période de reporting	Complet	15-16: Évènements marquants de l'exercice 167: Périmètre de Reporting
2.10 Distinctions	Complet	169-170: Certification BREEAM et autres prix
PARAMÈTRES DE REPORTING		
3.1 Période de reporting	Complet	167: Périmètre de Reporting
3.2 Date du dernier rapport publié	Complet	167: Périmètre de Reporting
3.3 Cycle de reporting	Complet	167: Périmètre de Reporting
3.4 Personne à contacter	Complet	185-186: Reporting selon le GRI
3.5 Processus relatif au contenu du rapport	Complet	184-185: Matérialité 185-186: Reporting selon le GRI
3.6 Périmètre	Complet	167: Périmètre de Reporting
3.7 Limites du périmètre du rapport	Complet	167: Périmètre de Reporting
3.8 Base de reporting pour les joint-ventures, etc.	Complet	167: Périmètre de Reporting Il n'y a pas de limites matérielles en ce qui concerne le périmètre de reporting
3.10 Reformulation	Complet	167: Périmètre de Reporting 176-177: Périmètre et Methodologie de reporting Il n'y a pas de reformulation significative
3.11 Changements de méthode de reporting	Complet	167: Périmètre de Reporting 176-177: Périmètre et Methodologie de reporting

	Statut de reporting Rapport Annuel 2009/2010	Pages/Commentaires
3.12 Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	Complet	194: Tableau GRI
GOUVERNANCE, ENGAGEMENTS ET DIALOGUE		
4.1 Structure de gouvernance	Complet	76: Gouvernance d'entreprise
4.2 Le Président du Conseil d'Administration est-il aussi un membre exécutif ?	Complet	79: Conseil d'Administration du Gérant Befimmo SA 85: Dirigeants effectifs
4.3 Membres indépendants du Conseil d'Administration	Complet	79-81: Norms et statuts des membres du Conseil d'Administration
4.4 Mécanismes mis à la disposition des actionnaires et des employés pour formuler des recommandations	Complet	166: Communication avec les parties prenantes
4.14 Liste des parties prenantes impliquées dans notre organisation	Complet	164-166: Parties Prenantes
4.15 Base de l'identification et de la sélection des parties prenantes	Complet	164-166: Parties Prenantes
INDICATEURS DE PERFORMANCE		
INDICATEURS DE PERFORMANCE ÉCONOMIQUE		
EC1 Valeur économique directe	Complet	181: Indicateurs économiques
EC3 Couverture des obligations découlant des plans d'avantages non publié	Partiel	147: Avantages du personnel
INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE		
EN1 Consommation totale de matières premières	Incomplet	Cet indicateur est matériel, mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices. Cet indicateur sera lié aux rénovations majeures.
EN2 Matériaux recyclés	Incomplet	Cet indicateur est matériel, mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices. Cet indicateur sera lié aux rénovations majeures.
EN3 Consommation directe d'énergie	Complet	178: Indicateurs Environnementaux
EN4 Consommation indirecte d'énergie	Complet	178: Indicateurs Environnementaux
EN6 (add) Initiatives visant à augmenter le rendement énergétique ou l'utilisation d'énergie renouvelable et réductions obtenues	Partiel	169-170: Certification BREEAM et autres prix 171: Planning pluriannuel d'investissements 172: Energie et eau Les réductions obtenues n'ont pas encore été chiffrées.
EN7 (add) Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	Partiel	169-170: Certification BREEAM et autres prix 171: Planning pluriannuel d'investissements 172: Energie et eau
EN8 Consommation totale d'eau	Complet	179: Indicateurs Environnementaux
EN11 Terrains situés en zone protégée	Non-matériel	Befimmo poursuit une politique d'investissement en immeubles de bureaux dans les centres-villes.

Responsabilité sociale

	Statut de reporting Rapport Annuel 2009/2010	Pages/Commentaires
EN15 Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN	Non-matériel	A ce stade-ci, aucune espèce menacée liée aux activités de Befimmo n'a été identifiée.
EN16 Émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre	Complet	179: Indicateurs Environnementaux
EN18 (add) Initiatives en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre	Complet	169-170: Certification BREEAM et autres prix 171: Planning pluriannuel d'investissements 172: Energie et eau Les réductions obtenues n'ont pas encore été chiffrées.
EN19 Émissions de substances qui appauvrissent la couche d'ozone	Incomplet	Cet indicateur est matériel, mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices.
EN21 Total des rejets dans l'eau	Incomplet	Cet indicateur est matériel, mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices.
EN22 Masse totale de déchets, par type et mode de traitement	Partiel	180: Indicateurs Environnementaux
EN23 Total des rejets accidentels	Complet	184: Incidents, pénalités
EN25 Identification de biodiversité des sources d'approvisionnement en eau significativement touchés par l'évacuation des eaux de l'organisation	non-matériel	Les eaux d'évacuations sont déversées dans les égouts publics.
EN27 Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés	non-matériel	Befimmo ne vend pas de produits.
EN30 (add) Valeur monétaire totale des dépenses	Partiel	171: Planning pluriannuel Pour les rénovations majeures 5 à 10% de surplus peut être libéré afin d'améliorer la performance environnementale

INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE

Pratiques en matière d'emploi et de travail décent

LA1 Effectif total par type d'emploi, de contrat et par zone géographique	Partiel	173-174: Aspects Sociaux 181: Indicateurs Sociaux
LA2 Rotation du personnel	Partiel	173-174: Aspects Sociaux
LA3 Prestations versées aux salariés à temps plein	Partiel	173-174: Aspects Sociaux 147: Avantages du Personnel
LA7 Pourcentage d'accidents du travail, maladies professionnelles, jours de travail perdus et taux d'absentéisme	Complet	173-174: Aspects Sociaux
LA10 Formation par catégories d'employés	Complet	173-174: Aspects Sociaux
LA11 Programmes de développement des compétences et de formation	Complet	173-174: Aspects Sociaux
LA12 Salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	Complet	173-174: Aspects Sociaux
LA13 Répartition hommes-femmes dans les instances dirigeantes	Complet	181: Indicateurs Sociaux

	Statut de reporting Rapport Annuel 2009/2010	Pages/Commentaires
Droits de l'homme		
HR4 Cas de discrimination	Complet	184: Incidents, pénalités
HR6 Travail des enfants	non-matériel	Cet aspect est considéré comme non-matériel pour les activités de Befimmo.
HR7 Travail forcé ou obligatoire	non-matériel	Cet aspect est considéré comme non-matériel pour les activités de Befimmo.
Société		
SO7 Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques	Complet	184: Incidents, pénalités
SO8 Valeur monétaire des pénalités significatives	Complet	184: Incidents, pénalités
Responsabilité des produits		
PR2 Nombre d'incidents de non-conformité concernant les impacts sur la santé/sécurité des services	Complet	184: Incidents, pénalités
PR7 Nombre d'incidents de non-conformité aux réglementations relatifs à la communication marketing	Complet	184: Incidents, pénalités
PR8 Nombre de plaintes pour atteinte à la vie privée et de pertes de données relatives aux clients	Complet	184: Incidents, pénalités

Lexique

- **Partie prenante:** 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.
- **Système de Gestion Environnementale (SGE):** un SGE est un système de gestion des performances environnementales.
- **ISO 14001:** la norme internationale de gestion de l'environnement ISO 14001 définit les exigences reconnues au niveau international pour les Systèmes de Gestion Environnementale.
- **BREEAM (BRE Environmental Assessment Method/méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments):** BREEAM est une méthode d'évaluation élaborée afin d'aider les professionnels du bâtiment à créer des bâtiments écologiques, tant en rénovation qu'en construction.
- **ISA (International Sustainability Alliance):** l'ISA réunit un réseau mondial d'organisations actives dans le secteur immobilier et est dédié à la réalisation d'un immobilier plus durable en créant une association d'évolution pour mesurer les performances.
- **GRI (Global Reporting Initiative):** Global Reporting Initiative est une organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité sociétale, accepté dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde.
- **Directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments:** une refonte de la précédente directive 2002/91/UE.
- **Green Lease:** un « Green Lease » est un bail environnemental qui prend en compte le rendement énergétique, la diminution des ressources en eau, la réduction des émissions, la limitation des déchets et d'autres objectifs de durabilité dans l'ensemble du processus de bail commercial.
- **KPI (Key Performance Indicator/ indicateur clé 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.
- **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. Pour de plus amples informations, veuillez visiter le site internet: www.fedesco.be.
- **EIRIS:** EIRIS est un leader mondial de l'analyse environnementale, sociale et de gouvernance des entreprises.

Un lexique plus détaillé se trouve sur le site internet de Befimmo, soit www.befimmo.be, dans le chapitre Responsabilité sociétale sous la rubrique 'Lexique'.

► **Froissart**
Bruxelles quartier Léopold



« J'ai la forte intuition que
le 'beau' peut contribuer à la
performance intellectuelle. »

Jan De Cock

Artiste contemporain

www.jandecock.net



Votre art est très proche du design et votre site regorge d'images d'architectures dont des tours de bureaux. Au-delà de la beauté, le travail des gens inspire-t-il vos créations ?

Si surprenant que cela puisse paraître, oui. Quoique je sois surtout connu comme sculpteur, j'ai même conçu et créé l'ensemble des espaces intérieurs des bureaux d'un grand industriel et homme d'affaires flamand. Dans le même ordre d'idées, j'ai eu l'opportunité de transformer des espaces publics dont, par exemple, la salle de lecture de la bibliothèque universitaire de Gand, un bâtiment historique du grand architecte belge Van de Velde. Le lieu devait offrir 470 places assises pour écrire, penser, faire de la recherche. La sculpture fonctionnelle et ouverte de 780 m² (Denkmal 9) que l'on m'a laissé y installer durant un an a permis de tester « grandeur nature », l'influence de l'art sur des gens en situation de travail.

Pensez-vous que l'environnement de vos œuvres stimule la créativité ou la productivité de ceux qui travaillent ?

Un grand intérêt de Denkmal 9 pour illustrer mon propos et m'encourager dans cette démarche vient du travail d'enquête sociologique conduite par l'Université pour évaluer l'impact de cette œuvre sur le comportement des étudiants. Le taux de fréquentation a beaucoup augmenté durant cette période, les étudiants retournant plus souvent à la bibliothèque. L'impression d'y être libre, de voir s'ouvrir des horizons, de travailler « dans une forêt », de s'y sentir donc plus « efficace » sont des remontées qui m'ont particulièrement touché. Elles m'incitent à vouloir prolonger et approfondir la collaboration avec des architectes et des designers pour la conception de lieux de travail, apporter cette touche purement esthétique. En effet, qu'on se sente mal à l'aise, souvent exsangue, comme rétréci entre des murs d'un bureau – fût-il « paysager » – n'est pas une fatalité et j'ai la forte intuition que le « beau » contribue à la performance intellectuelle.

À voir vos créations, on vous imagine bien dans un atelier, mais aussi dans un bureau. Comment serait meublé, décoré, selon vous, le bureau idéal ?

Mon bureau idéal devrait avant tout avoir l'air spacieux, offrir des perspectives. Je le vois comme un hommage rendu à deux maîtres: Le Corbusier pour son sens exceptionnel des espaces et Jean Prouvé pour son utilisation de matériaux très simples tels l'acier et le bois. Au-delà de la combinaison des qualités de ces deux personnages référents, je sais que j'apporterais aussi une attention très grande à la lumière.



▶ **Axento**
Luxembourg ville

Renseignements généraux

Renseignements généraux	203
Identification	204
Capital social	206
Identité du fondateur de Befimmo SCA	207
Société en Commandite par Actions	207
Identité et qualifications des experts immobiliers	208
Déclaration des personnes responsables	208
Statuts de Befimmo SCA	208
La Sicaf Immobilière	209
Annexe	210
Portefeuille consolidé de Befimmo	210

1. IDENTIFICATION

1.1. Dénomination

Befimmo SCA, sicaf publique de droit belge.

1.2. Siège social

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

Il peut être transféré par simple décision du Gérant en tout endroit en Belgique.

1.3. Forme juridique

Société en Commandite par Actions de droit belge.

1.4. Constitution

Befimmo SCA 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. Ses statuts ont été modifiés à diverses reprises. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site Internet de Befimmo SCA (www.befimmo.be).

1.5. Durée

Befimmo SCA a été constituée pour une durée indéterminée.

1.6. Registre des personnes morales

Befimmo SCA est immatriculée au Registre des Personnes morales sous le n° 0 455 835 167.

1.7. Objet social (article 5 des statuts)

Befimmo SCA 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 vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

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 avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- > les droits d'option sur des immeubles;
- > les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou à l'article 129 de ladite loi du vingt juillet deux mille quatre;
- > les certificats immobiliers visés à l'article 2, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq;
- > les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la SICAF;
- > ainsi que tout autre bien, part ou droit qui serait défini comme bien immobilier par les arrêtés royaux pris en exécution de la loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

Befimmo SCA peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles définies à l'alinéa qui précède, selon les modalités prévues à l'article 6.2. des statuts, et détenir des liquidités. Ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du Gérant, 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 organisé, 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 SCA peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 6 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales qui la régissent.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

L'article 559 du Code des Sociétés n'est pas d'application en vertu de l'article 20, § 4, de la loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

1.8. Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

- > Les statuts de Befimmo SCA et de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet www.befimmo.be.
- > 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 SCA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le désir de les recevoir.
- > Les décisions de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur belge.
- > Les avis financiers concernant Befimmo SCA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet www.befimmo.be.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le prospectus peuvent être consultés au siège social de Befimmo SCA.

Renseignements généraux

2. CAPITAL SOCIAL

2.1. Capital émis

Au 30 septembre 2010, le capital social s'élève à 243.934.746,09 €.

Il est représenté par 16.790.103 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

2.2. Capital autorisé

Le Gérant est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de 135.519.304,09 €

Dans les mêmes conditions, le Gérant 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 8 février 2008. 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.

2.3. Modification du capital depuis le 30.09.09

	MONTANT (en €)	NOMBRE D' ACTIONS
Au 30.09.10	243 934 746,09	16 790 103
Pas de modifications		
Au 30.09.09	243 934 746,09	16 790 103

2.4. Structure de l'actionariat

Depuis le 25 juin 2010, selon les déclarations de transparence reçues, la structure de l'actionariat de Befimmo SCA se présente comme suit:

Déclarant(s)	Nombre de droits de vote déclarés à la date de la déclaration	Date de la déclaration	%
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	15.10.2008	18,8 ⁽¹⁾
Flottant	13 634 023		81,2
	16 790 103		100

La Société prévoit un seuil statutaire de 3%.

Befimmo SCA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

3. IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO SCA

Befimmo SCA 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.

4. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

Befimmo SCA est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions (« SCA »).

Une SCA se compose de deux catégories d'associés:

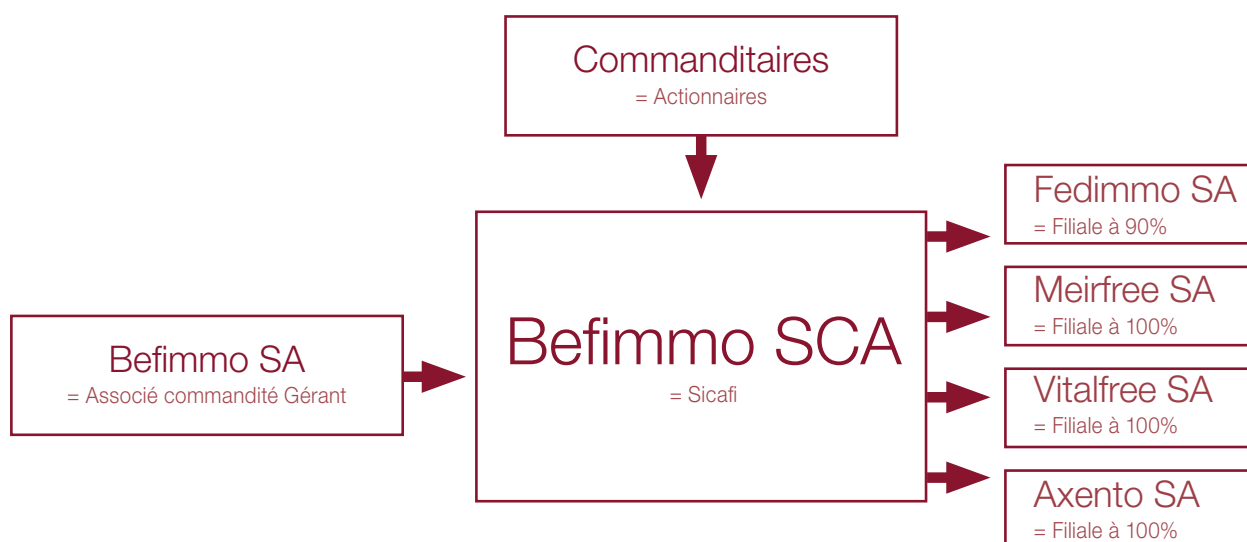
- > l'associé commandité dont la dénomination figure dans la raison sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la Société;
- > les commanditaires ou actionnaires qui ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.

Par ailleurs, la gestion d'une SCA est assurée par un ou plusieurs Gérants.

Dans le cas de Befimmo SCA, l'associé commandité est Befimmo SA qui assure également les fonctions de Gérant statutaire unique.

Befimmo SA est contrôlée par AG Real Estate Asset Management.

Befimmo SCA détient 90% 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.



5. IDENTITÉ ET QUALIFICATIONS DES EXPERTS IMMOBILIERS DE BEFIMMO SCA

Befimmo SCA fait appel à deux experts immobiliers à savoir: Jones Lang LaSalle et Winssinger & Associés. Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

6. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Befimmo SA, Gérant Statutaire de la Société, représentée par son Représentant Permanent Monsieur Benoît De Blicck, et Monsieur Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SCA, qu'à leur connaissance:

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation;
- b) le rapport 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.

7. STATUTS DE BEFIMMO SCA

Les statuts coordonnés complets de Befimmo SCA peuvent être consultés au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site www.befimmo.be.

8. LA SICAF IMMOBILIERE (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).

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 la Commission bancaire, financière et des assurances, 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 15% 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).

Annexe: Portefeuille consolidé de Befimmo

	Année de construction/ Année de rénovation	Surfaces locatives (m ²)	Durée initiale des baux (années)	Loyers appelés pendant l'exercice (milliers €)	Quote-part du portefeuille ⁽¹⁾	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation
BUREAUX							
Bruxelles centre-ville							
Brederode I							
Rues de Brederode, de Namur et Thérésienne à 1000 Bruxelles	1990/2001	19 665	14	3 485	2,8%	3 457	97,9%
Brederode Corner							
Rues de Brederode, de Namur à 1000 Bruxelles	2008	8 036	9	1 919	1,5%	1 930	100,0%
Central Gate							
Rue Ravenstein 50-70/Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	1997/2000	32 730	3/6/9	3 135	2,6%	3 206	72,8%
Empereur							
Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1997/2004	5 953	9	987	0,8%	987	100,0%
Montesquieu							
Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	19 004	20,5	4 272	3,4%	4 275	100,0%
Gouvernement Provisoire							
Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	1973/2005	2 836	21	570	0,5%	570	100,0%
Lambermont							
Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	1850/2000	1 788	21	331	0,3%	330	100,0%
Pacheco							
Boulevard Pacheco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 481	15	673	0,5%	673	100,0%
Poelaert							
Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	14 146	18	3 214	2,6%	3 214	100,0%
		109 639		18 586	14,9%	18 642	93,6%
Bruxelles quartier Léopold							
Arts							
Rues des Arts 28/30, du Commerce 96/112 à 1000 Bruxelles	1920/2005	16 793	21	3 799	3,0%	3 796	100,0%
Guimard							
Rues Guimard 9, du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	1997	5 357	3/6/9	919	0,7%	923	79,7%
Joseph II							
Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 831	27	3 899	3,1%	3 902	100,0%
Schuman 3							
Rond-point Schuman 2-4a, Rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 487	9	1 504	1,1%	1 369	100,0%
Schuman 11							
Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 204	3/6/9	1 473	1,2%	1 460	99,5%
View Building							
Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 106	3/6/9	2 071	1,7%	2 090	100,0%
Wiertz							
Rue de Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 865	15	3 097	2,5%	3 103	100,0%
		67 643		16 762	13,3%	16 644	98,6%

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2010.

	Année de construction/ Année de rénovation	Surfaces locatives (m ²)	Durée initiale des baux (années)	Loyers appelés pendant l'exercice (milliers €)	Quote-part du portefeuille ⁽¹⁾	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation
Bruxelles espace Nord							
Noord Building							
Boulevard du Roi Albert II 156/1 à 1000 Bruxelles	1989	42 726	27	8 263	6,6%	8 257	100,0%
World Trade Center - Tour 2							
Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	2009	68 980	9	11 227	9,7%	12 160	97,0%
World Trade Center - Tour 3	en cours de rénovation						
Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles		75 800	21	10 525	8,7%	10 847	100,0%
		187 506		30 015	25,0%	31 265	98,8%
Bruxelles décentralisé							
Eudore Devroye							
Rue Père Eudore Devroye 245 à 1150 Bruxelles	1996	1 576	6/9	309	0,2%	309	100,0%
Goemaere							
Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1988/1998	6 956	3/6/9	1 150	0,8%	1 000	94,1%
La Hulpe - 3 ^e étage (avant)							
Chaussée de La Hulpe 177 à 1170 Bruxelles	1970	534	-	82	0,0%	-	0,0%
Jean Dubrucq							
Avenue Jean Dubrucq 175b 1 à 1080 Bruxelles	1991	8 087	9	870	0,7%	880	100,0%
La Plaine							
Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 933	9	2 921	2,2%	2 688	100,0%
Triomphe I							
Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	1998	11 498	9	2 519	2,0%	2 534	100,0%
Triomphe II							
Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	1998	9 032	6/9	1 382	1,1%	1 367	99,6%
Triomphe III							
Avenue Arnaud Fraiteur 15-27 à 1050 Bruxelles	1993	7 178	6/9	509	0,2%	215	21,4%
		60 794		9 742	7,2%	8 994	90,6%
Bruxelles périphérie							
Eagle Building							
Kouterveldstraat 20 à 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	974	0,8%	1 011	87,1%
Fountain Plaza							
Belgicastraat 1/3/5/7 à 1930 Zaventem	1991	16 690	3/6/9	1 591	1,4%	1 777	73,6%
Ikaros Business Park (phases I à V)							
Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990 à 2008	46 053	3/6/9	4 558	3,6%	4 547	72,5%
Media							
Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	2 418	2,0%	2 534	99,3%
Ocean house							
Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	1997	4 693	6	758	0,6%	771	100,0%
Planet II							
Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	638	0,5%	614	59,7%
Waterloo Office Park							
Drève de Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	309	0,2%	275	84,6%
		106 470		11 246	9,2%	11 529	79,4%

Annexe: Portefeuille consolidé de Befimmo

	Année de construction/ Année de rénovation	Surfaces locatives (m ²)	Durée initiale des baux (années)	Loyers appelés pendant l'exercice (milliers €)	Quote-part du portefeuille ⁽¹⁾	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation
Wallonie							
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055	18	522	0,4%	522	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480	9	213	0,2%	213	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175	21	236	0,2%	236	100,0%
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276	6	84	0,1%	84	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	15	266	0,2%	266	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	18	795	0,6%	795	100,0%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358	6	203	0,2%	204	100,0%
Liège - Rue Paradis 1	1987	38 945	6	4 114	3,3%	4 113	100,0%
Liège - Rue Rennequin-Sualement 28	1968	2 991	6	219	0,2%	220	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	21	306	0,2%	306	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	18	478	0,4%	479	100,0%
Mons 1 - Rue Joncquois 118	2002	7 851	18	1 218	1,0%	1 217	100,0%
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7 268	8	1 222	1,0%	1 221	100,0%
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939	9	212	0,2%	212	100,0%
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	85	0,1%	85	100,0%
Namur - Rue Pépin 5	1965	1 130	9	153	0,1%	153	100,0%
Namur - Rue Pépin 31	1900	1 018	9	90	0,1%	92	100,0%
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	76	0,1%	77	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	2 956	18	335	0,3%	336	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	15	213	0,2%	213	100,0%
		95 601		11 040	8,8%	11 044	100,0%
Flandre							
Antwerpen - Meir 48	1985	20 612	18/27	3 119	2,5%	3 155	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318	18	177	0,1%	178	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690	21	185	0,1%	185	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167	15	354	0,3%	354	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	21	817	0,7%	817	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	21	369	0,3%	369	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	21	265	0,2%	265	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	15	364	0,3%	365	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170	18	258	0,2%	260	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	18	986	0,8%	985	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990/2006	1 973	9	222	0,2%	222	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	18	406	0,3%	407	100,0%
Ieper - Arsenalstraat 4	1994	4 623	18	574	0,5%	574	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 910	9	298	0,2%	298	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696	21	392	0,3%	394	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995/2005	11 505	18	1 430	1,1%	1 434	100,0%
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 813	9	202	0,2%	203	100,0%

	Année de construction/ Année de rénovation	Surfaces locatives (m ²)	Durée initiale des baux (années)	Loyers appelés pendant l'exercice (milliers €)	Quote-part du portefeuille ⁽¹⁾	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation
Leuven - Vital Decosterstraat 42/44	1993	19 033	12/15	1 880	1,5%	1 896	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	21	248	0,2%	248	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	9	381	0,3%	384	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	15	348	0,3%	349	100,0%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 683	9	315	0,3%	315	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	21	453	0,4%	453	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987/2003	6 795	21	711	0,6%	719	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987	18	822	0,7%	822	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	15	398	0,3%	403	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	15	1 176	0,9%	1 182	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	15	458	0,4%	459	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	15	768	0,6%	773	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 482	21	1 052	0,8%	1 052	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	18	182	0,1%	183	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	9	143	0,1%	144	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992	21	815	0,6%	808	100,0%
		180 563		20 568	16,5%	20 653	100,0%
Luxembourg ville							
Axento - Luxembourg, Avenue JF Kennedy 44	2009	13 447	5/6/9	475	4,3%	5 387	100,0%
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION		821 663		118 434	99,3%	124 157	95,5%
Froissart Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	en cours de rénovation	3 185	-	-	-	-	-
Science - Montoyer Rue de la Science 8 à 1000 Bruxelles	en cours de rénovation	5 316	-	282	-	-	-
Projet Paradis 1 Rue Paradis 1 à 4000 Liège	projet de construction	-	-	-	-	-	-
WTC IV Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	terrain	-	-	-	-	-	-
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION		8 501		282			
TOTAL - IMMEUBLES DE PLACEMENT		830 164		118 721	99,3%	124 157	94,0%
Kattendijkdok Oostkaai 22 à 2000 Anvers		12 167	-	818	-	852	
Empress Court Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles	en cours de rénovation	15 357	-	10	-	10	
La Hulpe 3 ^e étage (arrière) Chaussée de La Hulpe 177 à 1170 Bruxelles		411	-	-	-	-	
TOTAL - IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		27 935		828	0,7%	862	
TOTAL		858 099		119 549	100%	125 019	

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2010.

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.
This Annual Financial Report is also available in English.

Concept, design & production: The Crew Communication
Photos: Jean-Michel Byl, Nicolas Schul, Serge Brison



A STRONG FUTURE
CAN ONLY BE BUILT
ON SOLID
FOUNDATIONS.
BEFIMMO



Befimmo SCA
Société en Commandite par Actions

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 - www.befimmo.be

Couverture: espace Nord, Bruxelles.