

# ÉTATS FINANCIERS

## TABLE DES MATIÈRES

### 153 COMPTES CONSOLIDÉS

- 153 État consolidé du résultat global
- 154 État consolidé de la situation financière
- 155 Tableau des flux de trésorerie consolidés
- 156 État consolidé des variations de capitaux propres
- 157 Notes aux états financiers consolidés
- 157 1. Informations générales sur la Société
- 158 2. Principales méthodes comptables
- 165 3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations
- 166 4. Information sectorielle
- 168 5. Revenus locatifs
- 169 6. Charges relatives à la location
- 170 7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières
- 171 8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
- 171 9. Frais généraux de la Société
- 171 10. Autres revenus et charges d'exploitation
- 172 11. Résultat sur vente d'immeubles de placement
- 172 12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement
- 172 13. Résultat financier
- 173 14. Impôts sur le résultat
- 173 15. Résultat par action
- 174 16. Goodwill
- 175 17. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente
- 176 18. Autres immobilisations corporelles
- 176 19. Actifs financiers non courants et courants
- 176 20. Créances de location-financement
- 177 21. Créances commerciales
- 177 22. Créances fiscales et autres actifs courants
- 177 23. Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 177 24. Comptes de régularisation – actif
- 178 25. Capital et réserves
- 178 26. Dettes financières non courantes et courantes
- 179 27. Autres passifs financiers non courants et courants
- 180 28. Provisions
- 180 29. Dettes commerciales et autres dettes courantes
- 180 30. Autres passifs courants
- 180 31. Comptes de régularisation – passif
- 181 32. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers
- 186 33. Avantages du personnel
- 188 34. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13
- 191 35. Engagements
- 193 36. Transactions avec des parties liées
- 194 Rapport du Commissaire

### 196 COMPTES STATUTAIRES

- 196 Compte de résultats statutaire
- 197 Bilan statutaire
- 198 Note sur les fonds propres statutaires

# ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(EN MILLIERS €)

G4-EC1

	Notes	31.12.15	31.12.14
I. (+) Revenus locatifs	5	140 063	139 690
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 553	- 995
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>139 510</b>	<b>138 695</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	7 486	11 525
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	29 188	26 309
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-28 009	-25 834
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		646	224
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>148 820</b>	<b>150 919</b>
IX. (-) Frais techniques	7	-9 787	-14 300
X. (-) Frais commerciaux	7	- 911	-1 092
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-5 235	-3 586
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-2 494	-2 828
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-3 691	-5 923
<b>(+/-) Charges immobilières</b>		<b>-22 118</b>	<b>-27 729</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>126 702</b>	<b>123 189</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	9	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	-1 675	1 289
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>115 098</b>	<b>113 369</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	967	632
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	10 984	9 278
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>127 048</b>	<b>123 280</b>
XX. (+) Revenus financiers	13	1 066	128
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	13	-25 288	-25 574
XXII. (-) Autres charges financières	13	-3 415	-2 657
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	- 25	-25 194
<b>(+/-) Résultat financier</b>		<b>-27 662</b>	<b>-53 298</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>99 386</b>	<b>69 982</b>
XXV. (-) Impôts des sociétés	14	-1 459	-1 119
<b>(+/-) Impôts</b>		<b>-1 459</b>	<b>-1 119</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	15	<b>97 927</b>	<b>68 863</b>
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)</b>		<b>4,41</b>	<b>3,19</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	33	131	- 530
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>98 058</b>	<b>68 333</b>

# ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

G4-9

ACTIF	Notes	31.12.15	31.12.14
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>2 459 828</b>	<b>2 322 040</b>
A. Goodwill	16	14 552	14 808
C. Immeubles de placement	17	2 387 806	2 283 268
D. Autres immobilisations corporelles	18	997	709
E. Actifs financiers non courants	19	54 809	21 461
F. Créances de location-financement	20	1 664	1 794
<b>II. Actifs courants</b>		<b>40 406</b>	<b>31 891</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	17	484	1 967
B. Actifs financiers courants	19	1 814	1 740
C. Créances de location-financement	20	131	128
D. Créances commerciales	21	21 226	20 529
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	12 996	3 562
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	215	82
G. Comptes de régularisation	24	3 540	3 883
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2 500 234</b>	<b>2 353 931</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
	Notes	31.12.15	31.12.14
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 265 295</b>	<b>1 195 448</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		<b>1 265 295</b>	<b>1 195 448</b>
A. Capital	25	323 661	319 066
B. Primes d'émission	25	702 548	688 688
C. Réserves	25	198 497	175 070
D. Résultat net de l'exercice <sup>1</sup>		40 589	12 624
<b>PASSIFS</b>		<b>1 234 939</b>	<b>1 158 483</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>674 530</b>	<b>557 623</b>
B. Dettes financières non courantes	26	659 360	534 261
a. Établissements de crédit		209 080	175 880
c. Autres		450 280	358 381
<i>Émissions obligataires</i>		161 910	161 842
<i>EUPP</i>		103 813	30 000
<i>USPP</i>		182 809	164 579
<i>Garanties reçues</i>		1 749	1 960
C. Autres passifs financiers non courants	27	15 169	23 362
<b>II. Passifs courants</b>		<b>560 410</b>	<b>600 859</b>
A. Provisions	28	2 239	2 854
B. Dettes financières courantes	26	464 547	514 301
a. Établissements de crédit		70 797	30 763
c. Autres		393 750	483 538
<i>Émissions obligataires</i>		-	110 038
<i>Billets de trésorerie</i>		393 750	373 500
C. Autres passifs financiers courants	27	-	161
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	56 483	57 277
E. Autres passifs courants	30	4 920	4 607
F. Comptes de régularisation	31	32 221	21 659
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>2 500 234</b>	<b>2 353 931</b>

1. La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.

# TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EN MILLIERS €)

	31.12.15	31.12.14
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>82</b>	<b>1 524</b>
<b>Activités opérationnelles (+/-)</b>		
Résultat net de la période	97 927	68 863
Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 967	- 632
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	27 637	28 104
Impôts	1 459	1 119
<b>Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat</b>		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-10 984	-9 278
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	25	25 194
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	- 50	451
Dépréciation du goodwill	138	-
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	374	782
Ajustements des provisions et des engagements de pension sans effet de trésorerie (+/-)	- 484	-2 680
Impôts payés	-1 416	-1 124
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>113 660</b>	<b>110 798</b>
Mouvement des postes d'actif	-8 233	-2 534
Mouvement des postes de passif	9 699	-13 408
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>1 466</b>	<b>-15 942</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>115 126</b>	<b>94 855</b>
<b>Investissements (-) / Désinvestissements (+)</b>		
Immeubles de placement		
Investissements	-29 453	-65 806
Cessions	7 036	6 272
Acquisition immeuble de placement Rue aux Choux 35 (montant en espèces)	-	-4 444
Acquisition du projet Gateway	-68 461	-
Autres immobilisations corporelles	- 662	- 744
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-91 540</b>	<b>-64 722</b>
<b>Financement (+/-)</b>		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	93 142	18 702
Placements privés obligataires européens	74 000	30 000
Remboursement retail bond décembre 2011	-110 000	-
Intérêts payés	-27 397	-30 513
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-24 986	- 493
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2013	-	-17 227
Acompte sur dividende optionnel de l'exercice 2014	-	-31 528
Solde de dividende Befimmo de l'exercice 2014	-19 039	-
Acompte sur dividende optionnel de l'exercice 2015	-38 428	-
Achat d'actions propres dans le cadre du changement de statut SIR <sup>1</sup>	-	- 413
Vente d'actions propres	29 711	-
Frais d'augmentation de capital (-)	- 456	- 103
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>-23 453</b>	<b>-31 575</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE</b>	<b>132</b>	<b>-1 442</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE</b>	<b>215</b>	<b>82</b>

Dans le but d'établir un état consolidé des flux de trésorerie en ligne avec le compte de résultat et avec les pratiques du secteur, la Société a décidé de classer les flux de trésorerie liés au paiement des intérêts dans la rubrique « Flux de trésorerie des activités de financements ». L'état consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2014 est présenté en tenant compte de cette reclassification, soit un montant de -31,0 millions € reclassé dans la rubrique « Flux de trésorerie des activités de financements » en provenance des rubriques « Flux de trésorerie des activités opérationnelles » (28,1 millions €) et « Flux de trésorerie des activités d'investissement » (2,9 millions €). Avant reclassement, ces rubriques s'élevaient respectivement à -0,5 million €, +66,7 millions € et -67,6 millions €.

1. Changement de statut en Société Immobilière Réglementée publique approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 octobre 2014.

# ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.13</b>	<b>310 293</b>	<b>662 080</b>	<b>170 252</b>	<b>22 989</b>	<b>1 165 614</b>
Affectation du résultat	-	-	22 989	-22 989	-
Dividende distribué	-	-	-17 227	-	-17 227
Dividende 2013 Befimmo (solde)	-	-	-17 227	-	-17 227
Achat d'actions propres dans le cadre du changement de statut SIR <sup>1</sup>	-	-	- 413	-	- 413
Augmentation du capital liée à l'apport en nature de l'immeuble Rue aux Choux 35	2 638	8 057	-	-	10 695
Dividende optionnel	6 135	18 551	-	-56 240	-31 554 <sup>2</sup>
Acompte sur dividende 2014 Befimmo	-	-	-	-56 240	-56 240
Augmentation du capital	6 135	18 551	-	-	24 686
Résultat global	-	-	-530	68 863	68 333
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.14</b>	<b>319 066</b>	<b>688 688</b>	<b>175 070</b>	<b>12 624</b>	<b>1 195 448</b>
Affectation du résultat	-	-	12 624	-12 624	-
Dividende distribué	-	-	-19 039	-	-19 039
Dividende 2014 Befimmo (solde)	-	-	-19 039	-	-19 039
Placement privé d'actions propres du 30 novembre 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Dividende optionnel	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 <sup>3</sup>
Acompte sur dividende 2015 Befimmo	-	-	-	-57 338	-57 338
Augmentation du capital	4 998	13 859	-	-	18 857
Résultat global	-	-	131	97 927	98 058
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.15</b>	<b>323 661</b>	<b>702 548</b>	<b>198 497</b>	<b>40 589</b>	<b>1 265 295</b>

1. Changement de statut en Société Immobilière Réglementée publique approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 octobre 2014.
2. Le montant de -31.544 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).
3. Le montant de -38.481 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).

# NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## 1. Informations générales sur la Société

Befimmo (« la Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA, Befimmo Property Services SA, Beway SA, Fedimmo SA, Meirfree SA et Vitalfree SA. Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2015. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 16 février 2016 et a autorisé leur publication le 26 février 2016.

Les activités de la Société sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux et à la prestation de services connexes.

Au 31 décembre 2015, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

## 2. Principales méthodes comptables

### 2.1 Base de préparation

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2015, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2015, à savoir:

- Interprétation IFRIC 21 – *Taxes* qui porte sur le timing de comptabilisation de telles taxes. L'impact de cette nouvelle interprétation se situe au niveau de la comptabilisation des précomptes immobiliers, des taxes régionales et des taxes communales sur les immeubles. Ces précomptes et taxes doivent en effet être intégralement reconnus en début d'exercice, augmentant ainsi significativement les charges immobilières dans le rapport semestriel au 30 juin de l'exercice. Cet impact est néanmoins neutre sur le résultat annuel.
- Améliorations annuelles des normes IFRS (2011-2013) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2015, à savoir :

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. L'impact de ces nouvelles dispositions est à l'étude et pourrait notamment concerner le modèle d'évaluation des pertes de valeur sur les créances commerciales ainsi que l'option de juste valeur sur les dettes financières. La norme IFRS 9 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, mais elle n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* qui élabore les principes de comptabilisation et d'évaluation du chiffre d'affaires en remplaçant les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. L'impact de cette nouvelle norme est à l'étude. Cependant, dans la mesure où les produits générés par le groupe proviennent essentiellement de contrats de location exclus du champ d'application de la norme IFRS 15, les impacts potentiels devraient être limités. Cette nouvelle norme est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 mais elle n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- Améliorations annuelles des normes IFRS (2010-2012) qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> février 2015.
- Améliorations annuelles des normes IFRS (2012-2014) qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces améliorations sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- Amendements à la norme IAS 19 – *Avantages au personnel – Cotisations des employés* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> février 2015.
- Amendements à IFRS 11 – *Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune* qui ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- Amendements à IAS 27 – *États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence*. Ces amendements n'auront pas d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – *Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 mais ils n'ont pas encore été adoptés au niveau européen.
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. La date d'entrée en vigueur de ces amendements a été reportée de sorte que l'adoption au niveau européen a également été reportée.
- Amendements à IAS 1 – *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir*. L'impact potentiel de ces amendements sur les informations fournies dans les notes est à l'étude. Ces amendements sont applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La nouvelle norme IFRS 16 - *Contrats de location* publiée ce 13 janvier 2016 entrera en vigueur sur les exercices à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette nouvelle norme devrait avoir un impact limité dans les comptes de Befimmo.

Les actifs et passifs de Befimmo sont comptabilisés, pour une grande partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottants ont leur valeur nominale équivalente à leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont, soit comptabilisées à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs – cette exception (option de comptabilisation à la juste valeur) a été retenue pour la dette USPP (placement privé obligataire aux États-Unis) uniquement, cette dernière faisant l'objet d'une couverture de taux d'intérêt et de cours de change spécifique évaluée également à la juste valeur), soit maintenues dans les comptes au coût amorti (c'est le cas pour les deux émissions obligataires, pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevances d'usufruits futures). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

## 2.2. Principes généraux de consolidation

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

### Filiale

Une filiale est une entité dont la Société détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10 §7, c'est-à-dire lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité ;
- a le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité, et
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où la Société détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

### Entité contrôlée conjointement

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société et un ou plusieurs autres actionnaires exercent un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Une entité contrôlée conjointement est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'au moment où ce dernier cesse.

### Entreprises associées

Une entreprise associée est une entreprise sur laquelle la Société exerce une influence notable, sans toutefois la contrôler. Elle est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

### Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés au prorata de l'intérêt de la Société dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

## 2.3. Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédent (fréquemment dénommé « goodwill négatif » ou « badwill ») est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

## 2.4. Monnaies étrangères

### Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.



Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

### Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités hors zone euro sont convertis en euros au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les résultats sont convertis en euros au cours moyen de la période.

Les écarts de change qui apparaissent sont pris en compte à la rubrique « Écarts de conversion » dans les capitaux propres.

## 2.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront à la Société et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

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

## 2.6. Immeubles de placement

### 2.6.1. Principes généraux

Les immeubles disponibles à la location et en cours de rénovation sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Un expert indépendant détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (également désignée « valeur acte en mains »). Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans le rapport de l'expert. La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en soustrayant de la valeur d'investissement les frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire, etc.) que l'investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5%<sup>1</sup> pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et est de 10% ou 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

### 2.6.2. Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

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

### 2.6.3. Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

1. Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

### Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

### Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les immeubles rénovés en profondeur et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

### Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

## 2.6.4 Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si la Société n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

## 2.7 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- Équipement informatique : 3 ans ;
- Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- Aménagements de bureaux : 10 ans ;
- Équipement en location-financement : durée du contrat.

## 2.8. Actifs financiers

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

On distingue quatre types d'actif financier : (i) les actifs détenus jusqu'à leur échéance, (ii) les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats, (iii) les actifs disponibles à la vente et enfin (iv) les prêts et créances.

### (i) Les actifs détenus jusqu'à leur échéance

Ce sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance arrêtée, que la Société a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

### (ii) Les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats

Ces actifs comprennent :

- les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme ;
- les actifs que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.

Ces deux catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

### (iii) Les actifs disponibles à la vente

Ce sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont classés dans aucune autre catégorie.

Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

### (iv) Les prêts et créances

Il s'agit des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque la Société met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance.

Les prêts et créances sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait d'une part, une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables et à laquelle on ajoute ou soustrait d'autre part, le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

### Les instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Cependant les dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture (selon les normes IFRS) sont comptabilisés comme des « Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ».

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite portés à leur juste valeur. La comptabilisation du profit ou de la perte qui en résulte dépend de l'application de la comptabilité de couverture, et éventuellement de la nature de l'élément couvert.

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit (i) comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme, soit (ii) comme une couverture de flux de trésorerie futurs. En fonction de ces critères, les changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme suit :

#### (i) Couverture de juste valeur

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

#### (ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats correspondant aux périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent le compte de résultats.

Les profits ou les pertes qui sont relatifs à la partie non efficace sont quant à eux immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats quand l'engagement ou le flux de trésorerie couvert est finalement porté au compte de résultats.

Lorsque les flux de trésorerie couverts ne sont plus attendus, le profit cumulé ou la perte cumulée est immédiatement transféré(e) des capitaux propres au compte de résultats.

Bien qu'ils assurent une couverture économique, certains instruments dérivés ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. Les changements de la juste valeur des instruments dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

## 2.9. Immeubles détenus en vue de la vente

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Un immeuble détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

## 2.10. Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti (voir section 2.8. (iv) ci-avant).

## 2.11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

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

## 2.12. Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT).

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

En outre, à chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable de ses autres actifs financiers et, le cas échéant, enregistre une réduction de valeur appropriée.

## 2.13. Capital

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires. Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

## 2.14. Emprunts portant intérêts

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, les emprunts portant intérêts faisant l'objet d'une couverture à la juste valeur sont évalués à leur juste valeur.

## 2.15. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

## 2.16. Avantages du personnel

La Société dispose d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société au fonds de pension AG Real Estate OFP, ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe.

Le régime d'avantages à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son âge, son ancienneté et sa rémunération.

Le montant comptabilisé dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que la Société devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que la Société puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres.

Dans le cadre de l'assurance groupe, des cotisations fixes sont payées par la Société et par les collaborateurs à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

À partir de l'exercice 2016, les modifications suivantes ont été apportées au régime de pension complémentaire de la Société :

- 1) les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier d'une nouvelle assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée.
- 2) Les nouveaux collaborateurs, engagés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, ne peuvent bénéficier que de la nouvelle assurance-groupe du type cotisations définies.
- 3) Les actifs couvrant les engagements de la Société au titre des prestations définies ont été transférés du fonds de pension AG Real Estate OFP vers une compagnie d'assurance. Les actifs du nouveau plan à cotisations définies sont gérés par cette même compagnie d'assurance.

Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

## 2.17. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

## 2.18. Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

## 2.19. Profit ou perte sur vente d'immeuble de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

## 2.20. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres. L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

### 3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

#### 3.1. Jugements significatifs concernant les méthodes comptables de la Société

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 – *Contrats de location*.

#### 3.2. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

##### Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les méthodes comptables.

##### Litiges et incertitudes

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

## 4. Information sectorielle

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux<sup>1</sup>.

En terme de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (67,7%), les 32,3% restants concernant des immeubles situés en Flandre (20,7%), en Wallonie (8,0%), et à Luxembourg ville (3,6%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District), Bruxelles décentralisé, Bruxelles périphérie et Bruxelles aéroport.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Portefeuille immobilier » du rapport de gestion.

	Bruxelles centre (CBD)		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie		Bruxelles aéroport	
(en milliers €)	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>								
A. Revenus locatifs	79 819	79 401	4 953	4 975	9 242	9 326	-	-
B. Résultat d'exploitation des immeubles	75 216	71 616	2 203	3 146	7 709	6 980	- 189	-
C. Variations de la juste valeur des immeubles	1 100	- 2 959	- 5 865	- 1 552	- 4 191	- 14 173	- 341	-
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)</b>	<b>76 315</b>	<b>68 657</b>	<b>- 3 662</b>	<b>1 594</b>	<b>3 518</b>	<b>- 7 194</b>	<b>- 531</b>	<b>-</b>
Pourcentage par secteur	55,0%	51,6%	-2,6%	1,2%	2,5%	-5,4%	-0,4%	-
F. Frais généraux de la Société								
G. Autres revenus et charges d'exploitation								
H. Résultat financier								
I. Impôts								
<b>RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)</b>								
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
<b>BILAN</b>								
<b>Actif</b>								
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 305 051	1 289 068	91 849	97 053	144 703	144 324	75 089	-
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	<i>14 883</i>	<i>37 277</i>	<i>662</i>	<i>5 664</i>	<i>4 570</i>	<i>6 055</i>	<i>75 430</i>	-
Autres actifs	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 312 442</b>	<b>1 296 459</b>	<b>91 849</b>	<b>97 053</b>	<b>144 703</b>	<b>144 324</b>	<b>75 089</b>	<b>-</b>
Pourcentage par secteur	52,5%	55,1%	3,7%	4,1%	5,8%	6,1%	3,0%	-
<b>TOTAL PASSIF</b>								
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>								
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>								

1. Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
10 572	10 489	30 315	30 360	5 162	5 140	-	-	140 063	139 690
8 945	9 175	28 001	27 539	4 818	4 734	-	-	126 702	123 189
8 508	10 616	9 526	15 528	2 248	1 819	-	-	10 984	9 278
446	632	521	-	-	-	-	-	967	632
<b>17 899</b>	<b>20 423</b>	<b>38 047</b>	<b>43 066</b>	<b>7 066</b>	<b>6 554</b>	-	-	<b>138 652</b>	<b>133 100</b>
12,9%	15,3%	27,4%	32,4%	5,1%	4,9%	-	-	100%	100%
						- 9 930	- 11 110	- 9 930	- 11 110
						- 1 675	1 289	- 1 675	1 289
						- 27 662	- 53 298	- 27 662	- 53 298
						- 1 459	- 1 119	- 1 459	- 1 119
								97 927	68 863
<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>
1 514	1 707	5 647	5 710	-	-	-	-	14 552	14 808
191 614	184 933	493 163	485 287	86 820	84 571	-	-	2 388 290	2 285 235
2 323	47 401	152	630	1	- 191	-	-	98 022	96 837
1 769	1 897	-	-	-	-	95 624	51 991	97 392	53 888
<b>194 896</b>	<b>188 537</b>	<b>498 810</b>	<b>490 997</b>	<b>86 820</b>	<b>84 571</b>	<b>95 624</b>	<b>51 991</b>	<b>2 500 234</b>	<b>2 353 931</b>
7,8%	8,0%	20,0%	20,9%	3,5%	3,6%	3,8%	2,2%	100%	100%
						<b>1 234 939</b>	<b>1 158 483</b>	<b>1 234 939</b>	<b>1 158 483</b>
						<b>1 265 295</b>	<b>1 195 448</b>	<b>1 265 295</b>	<b>1 195 448</b>
						<b>2 500 234</b>	<b>2 353 931</b>	<b>2 500 234</b>	<b>2 353 931</b>



## 5. Revenus locatifs

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
<b>Loyers</b>	<b>140 830</b>	<b>142 547</b>
Gratuités locatives	-1 507	-2 822
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 262	- 180
Indemnités de rupture anticipée de bail	1 001	146
<b>Revenus locatifs</b>	<b>140 063</b>	<b>139 690</b>

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XV du compte de résultats ;
- des indemnités liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
À moins d'un an	145 041	141 617
Entre un et cinq ans	444 860	438 324
À plus de cinq ans	688 447	661 915
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1 278 348</b>	<b>1 241 856</b>

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 0,3 million € et 1,2 million € pour les exercices 2015 et 2014. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

### Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles de Fedimmo SA, les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

## Bail-type de Fedimmo

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, n'est pas tenu de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires (à l'exception de l'État belge et de certaines représentations) remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

## 6. Charges relatives à la location

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 603	- 544
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 385	- 831
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	435	379
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>- 553</b>	<b>- 995</b>

Ce tableau reprend les montants :

- d'une part, des loyers payés sur des locaux pris en location et qui sont ensuite reloués aux clients de la Société;
- d'autre part, des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
À moins d'un an	606	467
Entre un et cinq ans	1 946	1 721
À plus de cinq ans	1 222	12 562
<b>Loyers payés</b>	<b>3 775</b>	<b>14 750</b>

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (location d'immeubles).

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre informatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 10.000 €.

## 7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières

31.12.15 (en milliers €)

	À CHARGE	NET		RÉCUPÉRATION
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-9 787</b>		<b>7 486</b>	<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>
<u>Récurrents</u>	<u>-7 659</u>	<u>-2 860</u>	<u>4 799</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-6 073	-1 656	4 418	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 010	- 778	231	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 576	- 426	150	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-2 128</u>	<u>- 879</u>	<u>1 249</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-1 908	- 847	1 061	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 220	- 32	55	Récupération sur sinistres
			133	Indemnisations des sinistres par les assureurs
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-2 494</b>	<b>-1 057</b>	<b>1 437</b>	<b>Frais de gestion immobilière</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 12	1 425	1 437	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 482	-2 482		
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>- 911</b>	<b>- 911</b>		
Commissions d'agences	- 630	- 630		
Publicité	- 26	- 26		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 254	- 254		
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-5 235</b>	<b>-5 235</b>		
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>-3 691</b>	<b>-3 691</b>		
<b>Charges immobilières</b>	<b>-22 118</b>	<b>-14 633</b>	<b>7 486</b>	<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>

31.12.14 (en milliers €)

	À CHARGE	NET		RÉCUPÉRATION
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-14 300</b>		<b>11 525</b>	<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>
<u>Récurrents</u>	<u>-7 180</u>	<u>-2 334</u>	<u>4 846</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-5 579	-1 048	4 531	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 010	- 818	192	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 590	- 468	123	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-7 120</u>	<u>-1 915</u>	<u>5 205</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-7 032	-1 875	5 157	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 88	- 40	47	Récupération sur sinistres
			1	Indemnisations des sinistres par les assureurs
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-2 828</b>	<b>-1 353</b>	<b>1 475</b>	<b>Frais de gestion immobilière</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 133	1 342	1 475	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 696	-2 696		
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-1 092</b>	<b>-1 092</b>		
Commissions d'agences	- 807	- 807		
Publicité	- 26	- 26		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 259	- 259		
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-3 586</b>	<b>-3 586</b>		
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>-5 923</b>	<b>-5 923</b>		
<b>Charges immobilières</b>	<b>-27 729</b>	<b>-16 204</b>	<b>11 525</b>	<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2014 et 2015, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

Les « Charges et taxes sur immeubles non loués » sont en hausse de 1.649 milliers €. La hausse est expliquée d'une part par les taxes sur les immeubles en rénovation (Immeuble Brederode 9 et Namur 48) et, d'autre part, par un enrôlement du précompte immobilier sur l'ancien immeuble Paradis (Liège) en cours de destruction en sus de l'enrôlement sur la nouvelle Tour.

La baisse des « Autres charges immobilières » de 2.232 milliers € est expliquée par d'une part la diminution des frais d'étude de dossiers immobiliers et d'autre part par la prise en compte en 2014 de provisions relatives à des événements non récurrents.

## 8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>29 188</b>	<b>26 309</b>
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	9 595	7 805
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	19 593	18 504
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-28 009</b>	<b>-25 834</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-7 487	-6 456
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-20 522	-19 378
<b>Total</b>	<b>1 179</b>	<b>474</b>

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes soient supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

## 9. Frais généraux de la Société

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Frais de personnel	-5 276	-4 690
<i>Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)</i>	<i>-3 851</i>	<i>-2 986</i>
<i>Rémunération des Administrateurs</i>	<i>-1 426</i>	<i>-1 703</i>
Frais de fonctionnement et communication	-2 238	-2 646
Frais IT	- 866	- 671
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-1 119	-1 991
Frais FSMA et Euronext	- 166	- 150
Taxes et TVA non récupérable	- 264	- 962
<b>Frais généraux de la Société</b>	<b>-9 930</b>	<b>-11 110</b>

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support de la Société (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes liées par un contrat de travail exerçant une fonction de support à l'activité et les rémunérations des Administrateurs), les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation de la Société sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

Effectifs de la Société	31.12.15	31.12.14	
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	72	70	
Équivalent temps plein moyen sur l'année	69,06	67,70	
Dont:			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	46,00	46,00
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	43,43	43,90
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	26,00	24,00
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	25,63	23,80

## 10. Autres revenus et charges d'exploitation

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Étalement des gratuités	-1 547	1 178
Autres	- 127	111
<b>Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>-1 675</b>	<b>1 289</b>

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net de la Société. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents.

## 11. Résultat sur vente d'immeubles de placement

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	7 036	6 272
Valeur comptable des immeubles vendus	-6 069	-5 639
<b>Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>967</b>	<b>632</b>

Pour l'exercice 2014, la Société a cédé cinq immeubles en Wallonie (les immeubles rue Pépin 5, 22 et 31 et rue Henri Lemaître 3 à Namur et l'immeuble rue Rennequin-Sualement 28 à Liège).

Dans le courant de l'exercice 2015, le résultat sur vente d'immeubles de placement est constitué du produit de la cession de l'immeuble Namur sis à avenue de Stassart 9 situé en Wallonie, l'immeuble Mons II situé en Wallonie et de l'immeuble Izegem sis Kasteelstraat 19, situé en Flandre.

## 12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	111 827	58 208
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-100 844	-48 930
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>10 984</b>	<b>9 278</b>

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit hors investissements. Le chapitre « Portefeuille immobilier » du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

## 13. Résultat financier

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
<b>(+) XX. Revenus financiers</b>	<b>1 066</b>	<b>128</b>
(+) Intérêts et dividendes perçus	980	42
(+) Redevances de location-financement et similaires	86	85
<b>(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>-25 288</b>	<b>-25 574</b>
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-27 275	-25 353
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 583	- 447
(-) Autres charges d'intérêts	- 56	- 57
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	10 552	10 540
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	10 552	10 540
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-7 927	-10 259
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-7 927	-10 259
<b>(-) XXII. Autres charges financières</b>	<b>-3 415</b>	<b>-2 657</b>
(-) Frais bancaires et autres commissions	-3 273	-2 657
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 142	-
<b>(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>- 25</b>	<b>-25 194</b>
(+/-) Instruments de couverture autorisés	18 205	-4 045
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	18 205	-4 045
(+/-) Autres	-18 230	-21 149
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-27 662</b>	<b>-53 298</b>

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -27,6 millions € au 31 décembre 2015, par rapport à -28,1 millions € au 31 décembre 2014. Les « Revenus financiers » sont en hausse de 0,9 million € expliqué par la rémunération payée par la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway. Les « Charges d'intérêt nettes » sont en légère baisse, malgré la hausse du volume de l'endettement moyen, de 75 millions €, soit 7,37% (passant de 1.013 millions € à 1.087 millions € en 2015). Cette évolution s'explique par la baisse du coût moyen de financement qui passe de 3,16% en 2014 à 2,66% en 2015 résultant principalement de la baisse des taux et de la restructuration de certains produits de couverture. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2015 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,05%).

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -0,02 million € sur l'exercice 2015. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend principalement des plus-values constatées sur les CCS de 18,52 millions € (CVA/DVA inclus). Les plus-values enregistrées sur les Cross Currency Swaps CCS compensent les moins-values enregistrées sur la dette USPP, valorisée à sa juste valeur, et reprises dans la sous-rubrique « Autres ».

Sur l'exercice 2014, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -25,2 millions €. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend, outre des moins-values principalement constatées sur les IRS (-17,5 millions €) des plus-values sur les CCS de 16,5 millions €.

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	TOTAL		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Prêts et créances		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Revenus financiers	1 066	128	-	-	1 066	128	-	-
Charges d'intérêt nettes	-25 288	-25 574	-4 795	-6 524	-56	-56	-20 437	-18 994
Autres charges financières	-3 415	-2 657	-142	-	-	-	-3 273	-2 657
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-25	-25 194	-25	-25 121	-	-72	-	-
<b>Total résultat sur actifs/passifs financiers</b>	<b>-27 662</b>	<b>-53 298</b>	<b>-4 962</b>	<b>-31 646</b>	<b>1 010</b>	<b>-1</b>	<b>-23 710</b>	<b>-21 652</b>

## 14. Impôts sur le résultat

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

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Impôts courants de l'exercice	-1 335	-1 122
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	-124	3
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>-1 459</b>	<b>-1 119</b>

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 33,99%) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Les filiales Fedimmo SA et Beway SA, ayant le statut de SIR institutionnelle sont donc également soumises au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, Meifree SA et Vitalfree SA sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (33,99%) sur leur base imposable.

Axento SA est soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elle fait l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés sur sa base imposable.

Le montant estimé d'impôt des sociétés à payer sur l'exercice 2015, qui s'élève à 1,34 million €, a été intégralement provisionné. La base imposable correspond principalement aux taxes régionales et communales payées par la Société qui constituent des dépenses non admises.

## 15. Résultat par action

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
<b>NUMÉRATEUR</b>		
Résultat net de l'exercice	97 927	68 863
<b>DÉNOMINATEUR</b>		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	23 021 293	22 138 280
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	22 198 549	21 570 715
<b>Résultat par action (de base et dilué) (en €)</b>	<b>4,41</b>	<b>3,19</b>
<b>Dividende de l'exercice</b>		
Acompte sur dividende (brut)	57 338	56 240
Solde du dividende (brut)	19 798 <sup>1</sup>	19 039 <sup>2</sup>
<b>Dividende brut total de l'exercice</b>	<b>77 136</b>	<b>75 279</b>
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	3,4500	3,4500

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2016.

2. Le montant repris dans le Rapport Financier Annuel 2014 était le montant maximum.

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions non détenues par le groupe au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

## 16. Goodwill

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une diminution du goodwill de 118 milliers € a été actée lors de la cession de deux immeubles (les immeubles Namur sis à avenue de Stassart 9 et l'immeuble Izegem sis Kasteelstraat 19). Les montants du goodwill, liés aux immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Durant l'exercice 2015, une réduction de valeur du goodwill de 138 milliers € a en outre été enregistrée dans le secteur Wallonie, suite au test de dépréciation expliqué ci-après. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
<b>COÛT</b>		
<b>Solde de début d'exercice</b>	<b>15 156</b>	<b>15 774</b>
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 118	- 618
<b>Solde de fin d'exercice</b>	<b>15 039</b>	<b>15 156</b>
<b>PERTES DE VALEUR</b>		
<b>Solde de début d'exercice</b>	<b>- 349</b>	<b>-</b>
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	- 138	- 349
<b>Solde de fin d'exercice</b>	<b>- 487</b>	<b>- 349</b>
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
<b>Valeur en début d'exercice</b>	<b>14 808</b>	<b>15 774</b>
<b>Valeur en fin d'exercice</b>	<b>14 552</b>	<b>14 808</b>

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

Secteur (en milliers €)	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100%)		Valeur d'utilité	Dépréciation
	Goodwill			
Bruxelles centre	597	30 808	30 902	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	127 571	128 375	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	255 168	256 247	-
Wallonie	1 514	56 861	56 723	- 138
Flandre	5 647	263 609	264 207	-
<b>Portefeuille total</b>	<b>14 552</b>	<b>734 016</b>	<b>736 453</b>	<b>- 138</b>

### Test de dépréciation

Au terme de chaque clôture comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

Cette valeur d'utilité est inférieure à la valeur d'investissement des immeubles pour l'UGT Wallonie. Le résultat de ce test réalisé au 31 décembre 2015 (illustré dans le tableau ci-dessus) indique donc qu'une dépréciation de 138 milliers € doit être actée car la valeur d'utilité pour ce secteur est inférieure à la valeur comptable. Cette dépréciation a été actée au 31 décembre 2015.

### Test de sensibilité

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation des taux d'actualisation utilisés de 1% entraînerait une dépréciation complémentaire de 15.308 € de la valeur du goodwill.



## 17. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation et pour lesquels aucun revenu n'est perçu durant cette période, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Immeubles disponibles à la location	2 230 420	2 222 603
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	157 386	60 665
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 387 806</b>	<b>2 283 268</b>

Au 31 décembre 2015, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Brederode 9, Namur 48, Guimard, Gateway et les terrains Paradis Express et WTC IV.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Immeubles de placement	484	1 967
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>484</b>	<b>1 967</b>

Cette rubrique comprend, au 31 décembre 2015, l'immeuble Chénée sis à rue Large 59.

(en milliers €)	
<b>Valeur comptable au 31.12.2013</b>	<b>2 184 142</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 184 142</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	15 025
Autres investissements	81 812
Cessions	- 5 021
Variations de la juste valeur	9 278
<b>Valeur comptable au 31.12.2014</b>	<b>2 285 235</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 283 268</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>1 967</i>
Acquisitions	75 430
Autres investissements	22 592
Cessions	- 5 951
Variations de la juste valeur	10 984
<b>Valeur comptable au 31.12.2015</b>	<b>2 388 290</b>
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 387 806</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>484</i>

Dans le courant de l'exercice 2014, Befimmo a acquis par voie d'apport en nature l'immeuble Rue aux Choux 35 à Bruxelles. La valeur conventionnelle de l'immeuble a été fixée à 15,2 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2015, Beway SA, filiale à 100% de Befimmo, a acquis le projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport, d'une part via l'acquisition de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions en état de futur achèvement. La Société devient propriétaire de l'entièreté des nouvelles constructions au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Au 31 décembre 2015, le montant investi dans l'immeuble s'élève à 75,4 millions €.

Pendant l'exercice 2014, Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 81,8 millions €, dont la partie la plus importante a été affectée à la construction du nouveau Centre des Finances à Liège (Tour Paradis) (47,0 millions €) et à la rénovation de l'immeuble Brederode 13 (10,1 millions €).

En 2015, le montant investi dans le portefeuille de Befimmo et Fedimmo s'élève à 22,6 millions €, elle a entre autres investi dans le projet WTC IV (7,10 millions €) dont le permis a été mis en œuvre. Elle a également poursuivi la rénovation des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (4,08 millions €) et elle a commencé le projet Guimard (0,5 million €).

Enfin, Befimmo a également réalisé la vente de cinq immeubles en Wallonie (les immeubles rue Pépin 5, 22 et 31 et rue Henri Lemaître 3 à Namur et l'immeuble rue Rennequin-Sualet 28 à Liège) en 2014. Au cours de l'année 2015, la Société a réalisé la vente de deux immeubles en Wallonie (les immeubles Mons 2 et Namur sis à avenue de Stassart 9) et un immeuble en Flandre, Izegem sis Kasteelstraat 19. Ces trois immeubles cédés ont contribué, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 jusqu'à leur date de vente, à hauteur de 0,21 million € au résultat d'exploitation des immeubles.



## 18. Autres immobilisations corporelles

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Immobilisations à usage propre	997	709
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>997</b>	<b>709</b>

## 19. Actifs financiers non courants et courants

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Actifs à la juste valeur via le résultat	49 979	15 284
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	49 979	15 284
Option - CAP	542	258
Forward - IRS	13 681	10 032
Forward - CCS	35 756	4 994
Prêts et créances	2 694	4 041
Autres	2 136	2 136
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>54 809</b>	<b>21 461</b>
<b>B. Actifs financiers courants (en milliers €)</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>
Prêts et créances	1 814	1 740
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>1 814</b>	<b>1 740</b>

La rubrique des « Actifs à la juste valeur via le résultat » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 27 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2015 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit en note 32 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société. Le principal est lié à la modalité de paiement de la Région Wallonne suite à la cession de l'immeuble Mons 1 réalisée en 2013.

Pour couvrir les engagements pris en 2012 par la SA Blue Tower Louise vis-à-vis de Aedifica et notamment l'engagement de réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower (cf. point 35.1.7. ci-après), une garantie de 2,1 millions € a été constituée en faveur d'Aedifica et constitue le montant principal de la rubrique « Autres ».

## 20. Créances de location-financement

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et comprend, au 31 décembre 2015, principalement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.943 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.770 milliers €.

## 21. Créances commerciales

Les créances commerciales sont issues soit du loyer, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 32.A. de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition de la Société sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

## 22. Créances fiscales et autres actifs courants

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Impôts	11 254	517
Rémunérations et charges sociales	61	-
Autres	1 681	3 044
<b>Créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>12 996</b>	<b>3 562</b>

Le montant de la sous-rubrique « Impôts » est principalement constitué de TVA à récupérer liée à la construction de l'immeuble Gateway. Le montant de la sous-rubrique « Autres » est constitué principalement d'une créance de 1,7 million € qui neutralise une provision liée à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavilion), et dont l'issue sera sans impact sur la Société.

## 23. Trésorerie et équivalents de trésorerie

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Valeurs disponibles	215	82

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société.

## 24. Comptes de régularisation – actif

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Charges immobilières payées d'avance	78	247
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	190	522
Autres	3 271	3 114
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3 540</b>	<b>3 883</b>

Cette rubrique comprend :

- les charges immobilières payées d'avance ;
- les intérêts et autres charges financières payés d'avance, liés principalement au programme de billets de trésorerie ;
- sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés d'une part à un IRS receveur conclu lors de la mise en place de l'emprunt obligataire en avril 2011 (2,1 millions €), et d'autre part aux CCS conclus lors de la mise en place du USPP (0,6 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 32 de ces états financiers.

## 25. Capital et réserves

(en milliers €)		31.12.15	31.12.14
<b>A. Capital</b>		<b>323 661</b>	<b>319 066</b>
(+)	Capital souscrit	334 464	329 413
(-)	Frais d'augmentation de capital	-10 803	-10 347
<b>B. Primes d'émission</b>		<b>702 548</b>	<b>688 688</b>
<b>C. Réserves</b>		<b>198 497</b>	<b>175 070</b>
(+)	(a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-)	(b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	105 017	93 634
(-)	(c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-40 237	-37 889
(+/-)	(e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-11 001	-9 039
(-)	(h) Réserve pour actions propres	-	-29 678
(+/-)	(j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 112	- 243
(+/-)	(m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-)	(n) Résultat reporté des exercices antérieurs	123 716	137 173

Le capital et les primes d'émission ont été augmentés cette année en date du 18 décembre 2015, dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par le Conseil d'administration de Befimmo le 19 novembre 2015 (18,9 millions € - net de frais). Ces rubriques ont également été impactées par l'activation des frais liés à la vente des actions propres le 30 novembre 2015 par Befimmo.

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (12,6 millions €) et le paiement du solde de dividende 2014 (-19,0 millions €), les réserves ont également été impactées en 2015 par :

- le résultat de la vente d'actions propres (impact de +29,7 millions €) directement comptabilisé en réserves;
- le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (impact de 0,1 million €).

## 26. Dettes financières non courantes et courantes

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)		31.12.15	31.12.14
Établissements de crédit		209 080	175 880
Autres		450 280	358 381
	Émissions obligataires	161 910	161 842
	EUPP	103 813	30 000
	USPP	182 809	164 579
	Garanties reçues	1 749	1 960
<b>Dettes financières non courantes</b>		<b>659 360</b>	<b>534 261</b>
B. Dettes financières courantes (en milliers €)		31.12.15	31.12.14
Établissements de crédit		70 797	30 763
Autres		393 750	483 538
	Billets de trésorerie	393 750	373 500
	Émissions obligataires	-	110 038
<b>Dettes financières courantes</b>		<b>464 547</b>	<b>514 301</b>

À périmètre constant, en tenant compte du financement progressif de l'immeuble Gateway et de la renégociation d'une ligne bilatérale pour un montant de 100 millions € réalisée début 2016, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre de 2017. Bien que les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou de redevances d'usufruits futures.

La rubrique « Autres – Émissions obligataires » reprend le montant notionnel de l'émission obligataire effectuée en avril 2011 pour 162 millions €.

Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission de cet emprunt obligataire sont lissés sur la durée du financement. De même, la différence entre le prix d'émission et le pair comptable est lissée sur la durée de l'emprunt et comptabilisée en résultat financier.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 104 millions €, dont 59 millions € sont à taux fixe et 45 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2015 portent sur 74 millions €. Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission du placement à taux variable sont lissés sur la durée du financement.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur.

La rubrique « Autres – Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture.

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

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2015 de 85,7 millions € ;
- l'émission obligataire ;
- des placements privés européens à taux fixes.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable (en excluant la dette USPP qui est déjà comptabilisée à sa juste valeur) et en juste valeur au terme de l'exercice comptable 2015.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2015, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2). La juste valeur de l'émission obligataire est, quant à elle, obtenue par les cotations de marché (niveau 1).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
Retail bond	1	168 181	161 910
EUPP	2	59 842	59 000
Cessions de créances	2	94 077	85 729

## 27. Autres passifs financiers non courants et courants

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Instruments de couverture autorisés	15 169	23 362
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	15 169	23 362
Option - CAP et COLLAR	1 698	1 548
Forward - IRS	13 471	21 814
Forward - CCS	-	-
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>15 169</b>	<b>23 362</b>
C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Instruments de couverture autorisés	-	161
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	-	161
Forward - IRS	-	161
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>-</b>	<b>161</b>

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 19 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2015 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 32 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

## 28. Provisions

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Pensions	-	412
Autres	2 239	2 442
<b>Provisions courantes</b>	<b>2 239</b>	<b>2 854</b>

En 2015, cette rubrique reprend principalement une provision relative à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavillon) et dont l'issue sera sans impact sur la Société (une créance d'un montant équivalent étant enregistrée dans les comptes – note 22 de ces états financiers). Elle contient en outre une provision pour des travaux de mise en conformité.

## 29. Dettes commerciales et autres dettes courantes

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Autres	56 483	57 277
Fournisseurs	21 359	20 523
Locataires	10 156	16 012
Impôts, rémunérations et charges sociales	24 967	20 741
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>56 483</b>	<b>57 277</b>

La rubrique « Autres » est composée de trois sous-rubriques :

- fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services;
- locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société. Au 31 décembre 2015, un montant de 14,1 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2015.

## 30. Autres passifs courants

Cette rubrique reprend principalement une dette de 2,5 millions € dans le cadre d'une convention liée à l'impact d'un projet d'investissement sur des engagements contractuels existants et les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

## 31. Comptes de régularisation – passif

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Revenus immobiliers perçus d'avance	23 987	13 728
Intérêts et autres charges financières courus non échus	8 228	7 916
Autres	6	15
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>32 221</b>	<b>21 659</b>

Cette rubrique comprend principalement :

- les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures. Auparavant, les acomptes reçus relatifs aux loyers étaient comptabilisés en acomptes reçus au passif du bilan dans la rubrique « Dettes commerciales »;

- les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en avril 2011 (4,9 millions €), sur les autres financements à taux fixes (1,9 million €), et sur les instruments financiers de couverture (0,5 million €).

## 32. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque », en page 2 du rapport de gestion.

### A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer aux pages 31 et 32 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo.

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale de la Société au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.15 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
<b>Actifs financiers non courants</b>					
E. Actifs financiers non courants	54 809	52 110	4	2 694	1
F. Créances de location-financement	1 664	-	-	1 638	25
<b>Actifs financiers courants</b>					
B. Actifs financiers courants	1 814	420	48	1 347	-
C. Créances de location-financement	131	-	-	131	-
D. Créances commerciales	21 226	742	10 737	9 747	-
E. Autres actifs courants	1 681	-	1 681	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	215	214	-	-	1
<b>Total actifs financiers</b>	<b>81 541</b>	<b>53 486</b>	<b>12 470</b>	<b>15 557</b>	<b>27</b>

31.12.14 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
<b>Actifs financiers non courants</b>					
E. Actifs financiers non courants	21 461	17 415	4	4 041	1
F. Créances de location-financement	1 794	-	-	1 769	25
<b>Actifs financiers courants</b>					
B. Actifs financiers courants	1 740	392	-	1 347	1
C. Créances de location-financement	128	-	-	128	-
D. Créances commerciales	20 529	670	9 351	10 508	-
E. Autres actifs courants	3 044	-	1 681	1 363	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	82	82	-	-	1
<b>Total actifs financiers</b>	<b>48 778</b>	<b>18 558</b>	<b>11 036</b>	<b>19 157</b>	<b>27</b>

Tous les actifs financiers du tableau ci-avant font partie de la catégorie « Prêt et créances », selon la norme IAS 39, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture (considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS) qui constituent la majeure partie des « Actifs financiers non courants » et qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultats. Notons que la juste valeur des instruments financiers prend en compte le risque de crédit de Befimmo sur ses contreparties bancaires et celui de ses contreparties sur Befimmo, conformément à la norme IFRS 13. Les actifs financiers du tableau ci-avant, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture, appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité de location immobilière mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, Befimmo a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		31.12.15	31.12.14
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	14 817	15 781
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	1 749	1 960
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	26 263	27 219
Garanties reçues sur acquisitions	Garanties bancaires	16 000	16 000
<b>Garanties reçues à la clôture de l'exercice</b>		<b>58 829</b>	<b>60 959</b>

Befimmo effectue un suivi régulier du recouvrement de ses créances, dont le détail des échéances à la date de clôture pour les créances commerciales est :

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances non douteuses	4 210	737	420	15 838	21 204
Clients douteux	1 674	94	1	-	1 769
Provisions sur clients douteux	-1 651	-94	-1	-	-1 746
<b>Au 31.12.15</b>	<b>4 232</b> <sup>1</sup>	<b>737</b>	<b>420</b>	<b>15 838</b>	<b>21 226</b>
Créances non douteuses	1 902	1 390	1 101	16 090	20 483
Clients douteux	1 231	-	714	-	1 945
Provisions sur clients douteux	-1 231	-	-667	-	-1 898
<b>Au 31.12.14</b>	<b>1 902</b> <sup>1</sup>	<b>1 390</b>	<b>1 147</b>	<b>16 090</b>	<b>20 529</b>

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance a été mis en place. À la fin de l'année 2015, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 384.712 € durant l'exercice 2015 (contre 830.584 € en 2014) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 434.524 € en 2015 (contre 379.450 € en 2014).

## B. Risques liés aux financements, aux instruments financiers de couverture et à leur valorisation

Le lecteur est invité à se référer :

- à la page 51 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change et ;
- à la page 6 du rapport de gestion pour prendre connaissance de l'analyse de sensibilité du résultat lié aux variations des taux d'intérêt.

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Dettes à taux flottants	173 125	87 326
<i>Lignes bilatérales</i>	128 312	87 326
<i>EUPP</i>	44 813	-
Dettes à taux fixes	484 486	444 975
<i>USPP</i>	182 809	164 579
<i>Émissions obligataires</i>	161 910	161 842
<i>Cession de créances futures</i>	80 767	88 554
<i>EUPP</i>	59 000	30 000
Garanties reçues	1 749	1 960
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>659 360</b>	<b>534 261</b>
Dettes à taux flottants	459 586	399 517
<i>Lignes bilatérales</i>	65 836	26 017
<i>Billets de trésorerie</i>	393 750	373 500
Dettes à taux fixes	4 962	114 784
<i>Cession de créances futures</i>	4 962	4 746
<i>Émissions obligataires</i>	-	110 038
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>464 547</b>	<b>514 301</b>
<b>Total endettement financier</b>	<b>1 123 907</b>	<b>1 048 562</b>

Dans le courant de l'année 2015, Befimmo a mis en place une ligne bilatérale auprès d'une institution bancaire pour un montant de 30 millions € et a également renégocié les conditions juridiques et financières de lignes bilatérales auprès de trois institutions bancaires pour un montant global de 415 millions €. Elle a également réalisé, courant 2015, des placements privés européen de dette d'un montant global de 74 millions €. En outre, le montant maximum du programme de billets de trésorerie a été augmenté à 600 millions €.

À périmètre constant, en tenant compte du financement progressif du projet Gateway et de la renégociation d'une ligne bilatérale pour un montant de 100 millions € réalisée début 2016, la Société a couvert ses besoins de financements jusqu'à la fin du premier trimestre de 2017.

Au 31 décembre 2015, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués<sup>2</sup> de :

- différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 838 millions €, avec pour échéances septembre/novembre/décembre 2016 (198 millions €), décembre 2017 (75 millions €), mars 2018 (50 millions €) et janvier/juillet/novembre 2019 (250 millions €), septembre/décembre 2020 (230 millions €) et juin 2021 (35 millions €);
- un emprunt obligataire émis en avril 2011 pour un montant de 162 millions € et une durée de 6 ans ;
- un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollar et Livre Sterling mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 150,3 millions € échéant en 2019 (82,77 millions €) et 2020 (67,49 millions €) ;

1. Montant principalement dû par les institutions publiques.

2. Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt et de reconstitution du pair comptable.



- des placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 59 millions € dont 15 millions € échéant en 2018, 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, et 19 millions € échéant en 2025;
- un placement privé obligataire européen à taux variable en € pour un montant total de 45 millions €, échéant en avril 2022 ;
- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 85,7 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruits futures (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo et deux immeubles de Befimmo SA.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 393,75 millions € au 31 décembre 2015. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en pages 52 et 53, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2015):

	DEVISE		€		Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt					
CAP acheté	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	1,00%	févr. 2013	févr. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014	févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR <sup>3</sup> vendu	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	2,25%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
FLOOR <sup>3</sup> vendu	2	Option			30	0,82%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR <sup>3</sup> vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS <sup>4</sup>	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS <sup>4</sup>	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS <sup>4</sup>	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

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

4. Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1<sup>er</sup> juin 2015.



La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS. Pour rappel, les CCS ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, libellé en Livre Sterling et en US Dollar.

Au 31 décembre 2015, le ratio de couverture s'élève à 77,20%. Considérant les instruments de couverture actifs à partir de la première semaine de janvier 2016, le hedge ratio s'élève à 96,9%.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2014 est présenté ci-dessous.

	DEVISE		€		Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt					
CAP acheté	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	1,00%	févr. 2013	févr. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014	févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR <sup>1</sup> vendu	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	2,25%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
FLOOR <sup>1</sup> vendu	2	Option			30	0,82%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			35	2,04%	sept. 2011	mars 2015	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	juil. 2014	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	2,84%	jan. 2016	jan. 2021	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS	2	Forward	75 USD	4,83%	56	4,54%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	4,53%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS	2	Forward	90 USD	5,05%	67	4,77%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 - *Instruments financiers : Informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2015 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

1. La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. Befimmo n'effectue la vente d'un FLOOR que simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouvent ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2015	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	542	-1 698
Forward	2	13 681	-13 471
CCS	2	35 756	-
		<b>49 979</b>	<b>-15 169</b>

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2014	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	258	-1 548
Forward	2	10 032	-21 975
CCS	2	4 994	-
		<b>15 284</b>	<b>-23 523</b>

La Société n'effectue pas de compensation de valeur de ses instruments financiers comptabilisés à l'actif et au passif du bilan. Les montants des actifs financiers et des passifs financiers repris dans la situation financière sont donc des montants bruts.

Les conventions ISDA avec les contreparties sur les instruments financiers prévoient la compensation entre les instruments financiers de couverture portés à l'actif et ceux portés au passif du bilan en cas de défaut. Aucun collatéral n'a été échangé entre les parties.

L'effet potentiel de la compensation des contrats des instruments financiers de couverture est repris ci-dessous :

Effet des accords de compensation exécutoire <sup>2</sup> (en milliers €)	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat		I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	50 838	15 374	15 346	24 295
Compensation exécutoire	-15 346	-14 639	-15 346	-14 639
<b>Montants nets</b>	<b>35 492</b>	<b>735</b>	<b>-</b>	<b>9 657</b>

La dette USPP reprise dans la rubrique bilantaire I.B.c. est comptabilisée à la juste valeur (niveau 2). L'option de la juste valeur selon IAS 39 a été retenue, cette dette faisant l'objet d'une couverture de taux et de change spécifique évaluée également à la juste valeur. La juste valeur de la dette USPP est déterminée par l'actualisation des flux futurs sur base des courbes de taux d'intérêt de marché observées (en US Dollar et Livre Sterling) à la date de clôture des présents comptes, auxquels est ajoutée la marge de crédit. Le notionnel ainsi déterminé est converti aux cours de change de clôture pour obtenir la juste valeur en Euro.

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	Juste valeur finale
<b>Exercice 31.12.15</b>	-8 240	24 986	18 205	- 142	34 809
<b>Exercice 31.12.14</b>	-4 688	493	-4 045	-	-8 240

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

- l'acquisition de sept IRS pour un montant notionnel total de 175 millions € couvrant les périodes de janvier 2016 à janvier 2024 (75 millions €), à juillet 2024 (50 millions €) et à avril 2025 (50 millions €) ; le taux moyen des IRS s'élève à 0,4872% ;
- l'acquisition de deux CAP à respectivement 0,50% (30 millions €) et 0,85% (25 millions €) couvrant une période de 5 années démarrant en juillet 2015 ;
- l'acquisition d'un COLLAR à (0,5475% - 1,15%) (20 millions €) couvrant une période de 6 années démarrant en janvier 2016 ;
- la prolongation de deux IRS existants de 7 et 8 années complémentaires (pour un notionnel total de 50 millions €) dont l'échéance initiale était prévue fin 2017.

En outre, au cours de l'exercice 2015, Befimmo a restructuré plusieurs IRS (portant sur un notionnel total de 140 millions €) ainsi que ses Cross Currency Swaps (portant sur un notionnel total de 150 millions €) en plaçant leurs niveaux de couverture aux taux de marché.

2. Les montants 50.838 mille € et 15.346 mille € s'entendent hors CVA/DVA.

Début 2016, Befimmo a mis en place deux IRS portant sur un notionnel de 55 millions € avec une maturité à fin 2025.

### C. Risque de liquidité financière

Le lecteur est invité à se référer à la page 7 du rapport de gestion pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne (pondérée) résiduelle des financements de Befimmo s'élève à 3,99 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.15)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
<b>Passifs financiers non courants</b>				
B. Dettes financières non courantes	659 360	-	523 839	135 521
<b>Passifs financiers courants</b>				
B. Dettes financières courantes	464 547	464 547	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33 126	33 126	-	-
E. Autres passifs courants	4 920	4 920	-	-
<b>Total passifs financiers</b>	<b>1 161 954</b>	<b>502 594</b>	<b>523 839</b>	<b>135 521</b>

  

PASSIF (31.12.14)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
<b>Passifs financiers non courants</b>				
B. Dettes financières non courantes	534 261	-	389 208	145 052
<b>Passifs financiers courants</b>				
B. Dettes financières courantes	514 301	514 301	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	37 786	37 786	-	-
E. Autres passifs courants	4 607	4 607	-	-
<b>Total passifs financiers</b>	<b>1 090 956</b>	<b>556 695</b>	<b>389 208</b>	<b>145 052</b>

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13 et sont comptabilisés au coût amorti, à l'exception de la dette USPP valorisée à la juste valeur à la date de clôture. Selon IFRS 13, la dette mise à la juste valeur appartient au niveau 2, à l'exception du retail bond appartenant au niveau 1.

## 33. Avantages du personnel

G4-EC2

G4-EC3

Au 31 décembre 2015, le personnel de Befimmo bénéficie d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite, calculée sur la base de la dernière rémunération et de l'ancienneté, et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Le régime de pension est financé par des dotations payées au fonds de pension AG Real Estate OFP ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe. Le plan prévoit le versement de cotisations par les participants au-delà d'un certain niveau de salaire.

Le régime de pension mis en place est exposé à différents risques dont notamment le risque de taux, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés d'actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque lié au gestionnaire, le risque lié à l'évolution des pensions légales et celui lié à l'évolution de l'espérance de vie.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

Au courant de l'exercice 2015, les modifications suivantes ont été apportées au régime de pension complémentaire de la société :

- 1) les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier d'une nouvelle assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales.
- 2) Les nouveaux collaborateurs, engagés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, ne peuvent bénéficier que de la nouvelle assurance-groupe du type cotisations définies. Conformément à la législation belge, les régimes de pensions de type cotisations définies sont assujettis à un taux de rendement minimum à garantir par l'employeur (1,75% pour 2016).
- 3) Les actifs couvrant les engagements de la société au titre des prestations définies ont été transférés du fonds de pension AG Real Estate OFP vers une compagnie d'assurance. Les actifs du nouveau plan à cotisations définies sont gérés par cette même compagnie d'assurance.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif <sup>1</sup>	(Actif)/ passif net
<b>Au 31 décembre 2013 (retraité IAS 19R)</b>	<b>7 027</b>	<b>-7 060</b>	<b>- 34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	752	0	752		752
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	0	0	0		0
Règlement (gain)/perte	0	0	0		0
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	270	- 260	11		11
<b>Composantes du coût des prestations définies via le résultat</b>	<b>1 022</b>	<b>-260</b>	<b>762</b>		<b>762</b>
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques			0		0
Changements des hypothèses financières	1 028		1 028		1 028
Ajustements liés à l'expérience	- 113		- 113		- 113
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 350	- 350		- 350
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 34	- 34
<b>Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'</b>	<b>914</b>	<b>- 350</b>	<b>564</b>	<b>- 34</b>	<b>530</b>
<b>Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')</b>	<b>1 936</b>	<b>- 610</b>	<b>1 327</b>	<b>- 34</b>	<b>1 293</b>
Cotisations effectués par l'employé	47	- 47	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 881	- 881		- 881
Prestations servies des actifs du régime	- 204	204	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					0
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>- 156</b>	<b>- 725</b>	<b>- 881</b>		<b>- 881</b>
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>8 807</b>	<b>-8 395</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>412</b>
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 081		1 081		1 081
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	- 398		- 398		- 398
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	197	- 177	21		21
<b>Composantes du coût des prestations définies via le résultat</b>	<b>880</b>	<b>- 177</b>	<b>703</b>		<b>703</b>
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	- 549		- 549		- 549
Ajustements liés à l'expérience	- 95		- 95		- 95
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		129	129		129
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				384	384
<b>Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'</b>	<b>- 644</b>	<b>129</b>	<b>- 516</b>	<b>384</b>	<b>- 131</b>
<b>Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')</b>	<b>235</b>	<b>- 48</b>	<b>187</b>	<b>384</b>	<b>572</b>
Cotisations effectués par l'employé	60	- 60	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 984	- 984		- 984
Prestations servies des actifs du régime	- 150	150	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					0
<b>Flux de trésorerie</b>	<b>- 90</b>	<b>- 894</b>	<b>- 984</b>		<b>- 984</b>
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>8 953</b>	<b>-9 337</b>	<b>- 384</b>	<b>384</b>	<b>0</b>

1. Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

Le coût des services rendus est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2015 est de 3,41%, calculé en pondérant les taux de rendement sur le fonds de pension et sur l'assurance de groupe. Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- a) Assurance de groupe (branche 21) : 2.718 milliers €
- b) Fonds de pension : 6.619 milliers € dont 31% sont investis en actions, 56% en obligations, 13% en cash et autres placements.

La durée des obligations de pension pour les participants actifs au plan est de 23 années. Les obligations de pension sont financées sur base de la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice se montre positif à hauteur de 677 milliers €. Pour l'exercice 2014, celui-ci était positif à hauteur de 610 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.15	31.12.14
Taux d'actualisation	2,25%	2,00%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	2,25%	2,00%
Taux attendu d'augmentation des pensions	1,70%	1,70%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2016 sont estimées à 1.491 mille €.

Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

Paramètres	Hypothèses	Impact sur la valeur actuelle de l'obligation
Taux d'actualisation	0,50%	Diminution de 10,85%
Taux d'actualisation	-0,50%	Augmentation de 12,25%
Taux d'inflation	0,50%	Augmentation de 12,00%
Taux d'inflation	-0,50%	Diminution de 10,75%
Taux de croissance de salaires	0,50%	Augmentation de 9,90%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	Diminution de 10,15%
Espérance de vie	+ 1 an	Augmentation de 3,95%

## 34. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5%<sup>2</sup> pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

### A. Valorisation à la juste valeur au 31 décembre 2015

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>2 230 420</b>	<b>2 230 420</b>
Bruxelles centre (CBD)	1 226 002	1 226 002
Bruxelles décentralisé	91 849	91 849
Bruxelles périphérie	144 703	144 703
Flandre	493 163	493 163
Wallonie	187 882	187 882
Luxembourg ville	86 820	86 820
<b>Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</b>	<b>157 386</b>	<b>157 386</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>2 387 806</b>	<b>2 387 806</b>

2. Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

## B. Techniques de valorisation utilisées pour le niveau 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille :

- La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien. Au sein du collège d'experts de Befimmo, cette technique est appliquée selon deux variantes :
  - Une méthode dite « classique », selon laquelle sont estimés les revenus futurs sur base des baux en cours et d'éventuelles hypothèses de renégociation, indexés annuellement selon une hypothèse basée sur des perspectives de marché et actualisés à un taux reflétant à la fois la situation des marchés immobiliers et financiers et la qualité du locataire. La valeur résiduelle est calculée par capitalisation d'un revenu estimé de relocation de l'immeuble, déduction faite d'un montant de travaux, de vide locatif et de frais de commercialisation estimés pour assurer la relocation aux hypothèses définies.
  - Une méthode dite « Term & Reversion », consistant à calculer d'une part la valeur actualisée des revenus contractuellement fermes à la date d'évaluation et d'autre part la valeur résiduelle au terme des contrats en cours. La valeur actualisée des revenus est calculée sur base des revenus non indexés actualisés à un taux hors inflation ; tandis que la valeur résiduelle est calculée surface par surface de manière similaire à la méthode classique, également actualisée à un taux hors inflation.
- La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

Ces méthodes de valorisation sont appliquées aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé tenant compte de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation).

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m<sup>2</sup> ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

En ce qui concerne les projets en cours de développement, leur valeur est généralement calculée sur base de la méthode de capitalisation des revenus ; à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet au terme de sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'une plus ou moins-value locative si le projet fait déjà l'objet d'une prélocation et de laquelle est déduit le montant de travaux encore à réaliser pour délivrer l'immeuble.

## C. Évolutions de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (niveau 3)

(en milliers €)

<b>Balance d'ouverture au 31 décembre 2014</b>	<b>2 285 235</b>
Profits/pertes enregistrés en compte de résultats	
- réalisés :	967
- non réalisés :	10 984
Investissements	22 592
Acquisitions	75 430
Cessions	- 6 918
Transferts de niveaux	-
<b>Balance de clôture au 31 décembre 2015</b>	<b>2 388 290</b>

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.

## D. Information quantitative concernant l'évaluation à la juste valeur sur base de « données non observables »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)					
BUREAUX	Juste valeur au 31.12.15 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenne pondérée)
Bruxelles centre (CBD)	1 226 002	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	138 €/m <sup>2</sup> - 317 €/m <sup>2</sup>	( 184 €/m <sup>2</sup> )
			Taux d'actualisation	1,00% - 7,00%	( 1,53% )
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,00% - 7,95%	( 5,65% )
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	155 €/m <sup>2</sup> - 275 €/m <sup>2</sup>	( 195 €/m <sup>2</sup> )
			Taux de capitalisation	4,90% - 6,09%	( 5,04% )
			Bruxelles décentralisé	91 849	Actualisation des cash-flows
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	-	-		
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-		
	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	( 133 €/m <sup>2</sup> )		
Taux de capitalisation	6,05% - 12,20%	( 6,55% )			
Bruxelles périphérie	144 703	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	-	
			Taux d'actualisation	-	-
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m <sup>2</sup> - 125 €/m <sup>2</sup>	( 105 €/m <sup>2</sup> )
			Taux de capitalisation	6,60% - 9,00%	( 7,56% )
			Flandre	493 163	Actualisation des cash-flows
Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	1,00% - 3,29%	( 1,61% )		
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,24% - 7,00%	( 6,47% )		
	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m <sup>2</sup> - 115 €/m <sup>2</sup>	( 108 €/m <sup>2</sup> )		
Taux de capitalisation	5,10% - 10,00%	( 5,29% )			
Wallonie	187 882	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	109 €/m <sup>2</sup> - 148 €/m <sup>2</sup>	
			Taux d'actualisation	1,00% - 1,80%	( 1,58% )
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	7,00% - 8,00%	( 7,20% )
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	60 €/m <sup>2</sup> - 75 €/m <sup>2</sup>	( 68 €/m <sup>2</sup> )
			Taux de capitalisation	8,50% - 9,50%	( 8,90% )
			Luxembourg	86 820	Actualisation des cash-flows
Taux d'actualisation	-	-			
Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-			
Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-			( 396 €/m <sup>2</sup> )
	Taux de capitalisation	-			( 5,75% )
	Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	157 386			Actualisation des cash-flows
Loyer annuel			165 €/m <sup>2</sup> - 265 €/m <sup>2</sup>	( 194 €/m <sup>2</sup> )	
Taux de capitalisation			4,05% - 5,60%	( 4,85% )	
Méthode de capitalisation			Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux		
			Loyer annuel	165 €/m <sup>2</sup> - 265 €/m <sup>2</sup>	( 194 €/m <sup>2</sup> )
			Taux de capitalisation	4,05% - 5,60%	( 4,85% )
TOTAL juste valeur au 31.12.15	2 387 806				

## E. Sensibilité de l'évaluation aux variations des principales « données non observables »

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +94,8 millions € et -95,7 millions €.

Une variation de + ou - 50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -190,4 millions € et +224,2 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.



## F. Processus de valorisation

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers de la Société, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- La Société envoie aux experts en fin de trimestre une information détaillée des opérations réalisées durant le trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers convenus, durée des contrats, investissements à réaliser, etc.) mais aussi d'acquisitions et de cessions d'immeubles le cas échéant.
- La Société rencontre ensuite chaque expert pour commenter les informations communiquées, échanger sur les perceptions d'évolution du marché immobilier et répondre aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leurs modèles de valorisation. Sur base de leur expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ces calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein du département investissements de Befimmo, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec le management de Befimmo.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est communiqué au département comptable en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs ainsi comptabilisées sont soumises aux contrôles du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Befimmo.

## 35. Engagements

### 35.1. Engagements vis-à-vis de tiers

#### 35.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble Poelaert, à mettre à la disposition du preneur, à dater du neuvième anniversaire de la prise de cours de la location, un montant d'un million € destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

Befimmo est par ailleurs engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble AMCA, à mettre à la disposition du preneur chaque année un montant annuel de 110.000 € HTVA destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

#### 35.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

L'État belge dispose d'une option d'acquérir à l'issue du bail de 27,5 ans le nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.

#### 35.1.3. Engagement d'acquérir

Beway SA est engagée vis-à-vis de la société momentanée Codic Immobilier, d'acquérir les constructions de l'immeuble Gateway situé à Zaventem au fur et à mesure du développement de celui-ci et à en payer le solde lors de la réception provisoire du bâtiment prévue au quatrième trimestre de 2016. L'acquisition représente un investissement total de l'ordre de 140 millions € dont 75,4 millions € ont déjà été comptabilisés.

#### 35.1.4. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

##### Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 11,8 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Brederode 9/Namur 48, Blue Tower, Guimard et Media.

##### Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 1,2 million € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à la Tour Paradis (nouveau Centre des Finances) et au projet WTC Tour IV.



### Engagements contractés par Befimmo Property Services :

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 5 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

#### 35.1.5. Mandats de commercialisation

Befimmo, Fedimmo et Axento sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

#### 35.1.6 Engagements vis-à-vis de tiers

Befimmo, Fedimmo et Axento pourraient être amenées à remettre des offres de location ou d'investissement engageantes dont la durée de validité serait encore en cours à la date de clôture de l'exercice.

#### 35.1.7 Autres engagements

En vertu des accords intervenus en 2012 entre Aedifica et la SA Blue Tower Louise, Befimmo a pris un certain nombre d'engagements vis-à-vis de Aedifica dont notamment l'engagement de réaliser certains travaux d'adaptation de la structure des sous-sols de l'immeuble Blue Tower afin de permettre à Aedifica de réaliser son projet de construction d'un immeuble résidentiel. Pour couvrir ses engagements, Befimmo a constitué une garantie de 2.131 milliers € TVAC (sous forme d'un escrow account) en faveur d'Aedifica.

Befimmo et Fedimmo sont également engagées pour des durées d'un à trois ans dans des contrats spécifiques tels que le service d'expertise des immeubles (dans le cadre de l'évaluation trimestrielle de la valeur du portefeuille immobilier), les services de property management de l'immeuble Axento, des contrats liés à la mise à disposition de services dans certains immeubles, des contrats de locations à des tiers d'emplacements de parking, ou encore dans des contrats d'assurances.

Dans le cadre d'un concours international privé d'appel à projets pour le développement d'une parcelle de terrain située à Liège (Paradis Express), Fedimmo est engagée à indemniser certains participants au concours à hauteur d'un montant maximum de 75.000 € si le projet ne se réalisait pas.

### 35.2. Restrictions à la cession

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe). Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

De même, aucun immeuble du patrimoine de la Société n'est grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus.

Cependant, pour permettre à Befimmo et Fedimmo de bénéficier de conditions de financement intéressantes, cinq immeubles ont fait l'objet de cessions de créances de loyers futurs à un organisme financier, et un immeuble a fait l'objet d'une cession de redevances d'usufruits futures à un organisme financier. Ces immeubles ne peuvent dès lors être cédés ou transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou sans le remboursement anticipatif de la dette financière. Il s'agit de l'immeuble Poelaert et du complexe Pavillon dans le portefeuille de Befimmo et de quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo : avenue des Arts, rue du Gouvernement Provisoire et rue Lambermont à Bruxelles et Majoor Vandammestraat à Knokke.

### 35.3. Garanties émises

(en milliers €)	31.12.15	31.12.14
Garanties sur travaux d'investissement	102 052	10 562
Garanties émises à la clôture de l'exercice	102 052	10 562

Dans le cadre de la construction du nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège, Fedimmo a émis deux garanties. La première, d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. Cette garantie a été libérée à hauteur de 50% début janvier 2015. La seconde, d'un montant de 5,1 millions €, au profit de la ville de Liège, afin de garantir la bonne exécution de la totalité des travaux et charges d'urbanisme imposés dans le cadre du permis unique délivré pour la réalisation du nouveau bâtiment.

Dans le cadre de l'acquisition du projet Gateway en état de futur achèvement, une garantie bancaire a été émise par la Société en faveur de la société momentanée Codic Immobilier pour couvrir le paiement du solde des constructions (TVAC). Le montant de la garantie se réduit à due concurrence des paiements effectués et s'élève, au 31 décembre 2015, à 94,2 millions €.

## 36. Transactions avec des parties liées

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des Dirigeants effectifs de Befimmo SA.

EXERCICE 31.12.15 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) <sup>1</sup>	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
SPRL Alain Devos (jusqu'au 28 avril 2015) / Alain Devos (à partir du 28 avril 2015)	143 000	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten	83 000	
Sophie Goblet	75 000	
Sophie Malarme-Lecloux (nommée le 28 avril 2015)	45 000	
Benoît Godts	82 500	
Roude BVBA (jusqu'au 28 avril 2015) / Jacques Rousseaux (à partir du 28 avril 2015)	80 000	
Marc VH-Consult BVBA, représentée par Marcus Van Heddeghem (fin de mandat le 28 avril 2015)	12 500	
SPRL Etienne Dewulf (jusqu'au 28 avril 2015) / Etienne Dewulf (à partir du 28 avril 2015)	94 000	
Guy Van Wymersch-Moons	62 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper	60 000	
Hugues Delpire	93 000	
Administrateur délégué - SPRLu BDB Management (jusqu'au 28 avril 2015) / Benoît De Blicck (à partir du 28 avril 2015)	726 059	48 933
<i>dont variable</i>	225 000	
Autres Dirigeants effectifs	1 227 878	215 157
<i>dont variable</i>	283 308	
<b>Total</b>	<b>2 784 437</b>	<b>264 090</b>

EXERCICE 31.12.14 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) <sup>1</sup>	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Arcade Consult BVBA, représentée par André Sougné (fin de mandat le 29 avril 2014)	15 000	
Hugues Delpire	69 500	
SPRL Alain Devos, représentée par Alain Devos	121 250	
Benoît Godts	64 500	
Roude BVBA, représentée par Jacques Rousseaux	72 500	
Marc VH-Consult BVBA, représentée par Marcus Van Heddeghem	63 500	
SPRL Etienne Dewulf, représentée par Etienne Dewulf	76 000	
Sophie Goblet	55 000	
Guy Van Wymersch-Moons	52 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper (nommée le 29 avril 2014)	40 000	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten (nommée le 29 avril 2014)	50 500	
Administrateur délégué - SPRLu BDB Management, représentée par Benoît De Blicck	715 000	
<i>dont variable</i>	200 000	
Autres Dirigeants effectifs	989 012	154 077
<i>dont variable</i>	248 852	
<b>Total</b>	<b>2 384 262</b>	<b>154 077</b>

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

Les relations avec les entités d'AG Insurance sont décrites dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2014 et 2015.

1. Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

## Befimmo SA

### Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2015

#### Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces états consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière clôturée le 31 décembre 2015, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

## Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé de la situation financière s'élève à 2.500.234 (000) EUR et le résultat net (part du groupe) de l'exercice s'élève à 97.927 (000) EUR.

## Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

## Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

## Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de Befimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2015, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 25 mars 2016

### Le commissaire

---

**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

# COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(EN MILLIERS €)

	31.12.15	31.12.14
I. (+) Revenus locatifs	87 856	88 698
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 536	- 945
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>87 319</b>	<b>87 753</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 328	6 686
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20 689	18 067
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-19 510	-17 641
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	607	212
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>95 433</b>	<b>95 078</b>
IX. (-) Frais techniques	-7 560	-8 371
X. (-) Frais commerciaux	- 786	- 975
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-5 005	-3 814
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 645	-1 485
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 382	-2 820
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-16 378</b>	<b>-17 463</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>79 054</b>	<b>77 614</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-6 179	-8 492
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 286	1 472
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>72 589</b>	<b>70 594</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 4	-
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26 720	-11 507
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>45 864</b>	<b>59 088</b>
XX. (+) Revenus financiers	40 804	33 579
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-23 212	-25 334
XXII. (-) Autres charges financières	-3 124	-2 604
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	38 581	4 998
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>53 049</b>	<b>10 638</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>98 913</b>	<b>69 726</b>
XXIV. (-) Impôts des sociétés	-1 018	- 858
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>-1 018</b>	<b>- 858</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>97 895</b>	<b>68 868</b>
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>4,41</b>	<b>3,19</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	131	- 530
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>98 026</b>	<b>68 338</b>

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

## BILAN STATUTAIRE (EN MILLIERS €)

ACTIF	31.12.15	31.12.14
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>2 301 571</b>	<b>2 241 487</b>
C. Immeubles de placement	1 360 170	1 375 860
D. Autres immobilisations corporelles	696	543
E. Actifs financiers non courants	940 705	865 084
<b>II. Actifs courants</b>	<b>140 746</b>	<b>51 240</b>
B. Actifs financiers courants	114 625	32 288
D. Créances commerciales	18 833	12 157
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 681	3 050
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	117	38
G. Comptes de régularisation	5 489	3 706
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 442 317</b>	<b>2 292 727</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	<b>1 265 263</b>	<b>1 195 448</b>
A. Capital	323 661	319 066
B. Primes d'émission	702 548	688 688
C. Réserves	198 497	175 066
D. Résultat net de l'exercice	40 557	12 628
<b>PASSIFS</b>	<b>1 177 054</b>	<b>1 097 278</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>633 965</b>	<b>514 644</b>
B. Dettes financières non courantes	618 796	491 282
a. Établissements de crédit	168 903	132 969
c. Autres	449 893	358 313
<i>Émissions obligataires</i>	<i>161 910</i>	<i>161 842</i>
<i>USPP</i>	<i>182 809</i>	<i>164 579</i>
<i>EUPP</i>	<i>103 813</i>	<i>30 000</i>
<i>Garanties reçues</i>	<i>1 362</i>	<i>1 892</i>
C. Autres passifs financiers non courants	15 169	23 362
<b>II. Passifs courants</b>	<b>543 089</b>	<b>582 634</b>
A. Provisions	2 160	2 600
B. Dettes financières courantes	470 663	513 006
a. Établissements de crédit	68 063	28 147
c. Autres	402 600	484 860
<i>Billets de trésorerie</i>	<i>393 750</i>	<i>373 500</i>
<i>Émissions obligataires</i>	<i>-</i>	<i>110 038</i>
<i>Autres</i>	<i>8 850</i>	<i>1 321</i>
C. Autres passifs financiers courants	-	161
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	38 575	43 810
b. Autres	38 575	43 810
E. Autres passifs courants	2 000	1 842
F. Comptes de régularisation	29 690	21 214
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2 442 317</b>	<b>2 292 727</b>

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

# NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES

Le lecteur est invité à se référer à la page 56 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

L'évolution des capitaux propres avant et après proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2015 se présente comme suit :

(en milliers €)	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	a. Réserve légale (+)	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.14 (Avant affectation du résultat)</b>	<b>319 066</b>	329 413	- 10 347	<b>688 688</b>	<b>175 066</b>	1 295	106 710	- 33 609
Affectation du résultat 2014 aux réserves					<b>12 628</b>		- 11 507	- 995
Solde de dividende de l'exercice 2014					<b>- 19 039</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.14 (Après affectation du résultat)</b>	<b>319 066</b>	329 413	- 10 347	<b>688 688</b>	<b>168 655</b>	1 295	95 203	- 34 604
Placement privé d'actions propres du 30 novembre 2015	<b>- 403</b>		- 403		<b>29 711</b>			
Acompte sur dividende de l'exercice 2015								
Augmentation de capital suite à l'acompte sur dividende optionnel	<b>4 998</b>	5 051	- 54	<b>13 859</b>				
Autres éléments du résultat global					<b>131</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Avant affectation du résultat)</b>	<b>323 661</b>	334 464	- 10 803	<b>702 548</b>	<b>198 497</b>	1 295	95 203	- 34 604
Affectation du résultat 2015 aux réserves <sup>1</sup>					<b>40 557</b>		23 153	599
Solde de dividende de l'exercice 2015 <sup>1</sup>					<b>- 19 798</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Après affectation du résultat)</b>	<b>323 661</b>	334 464	- 10 803	<b>702 548</b>	<b>219 255</b>	1 295	118 356	- 34 004

1. Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2016.



e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	h. Réserve pour actions propres (-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
- 9 039	- 27 447	- 243	19 818	117 580	12 628	1 195 448
- 1 962				27 092		
				- 19 039		
- 11 001	- 27 447	- 243	19 818	125 633	-	
	27 447			2 264		
					- 57 338	
		131				
- 11 001	-	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
9 127				7 677		
				- 19 798		
- 1 873	-	- 112	19 818	115 776	-	

Le tableau ci-dessous est présenté après allocation du résultat aux réserves.

<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés (en milliers €)</b>		<b>31.12.15</b>
<b>ACTIF NET</b>		<b>1 265 263</b>
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	334 464
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	643 790 <sup>1</sup>
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	118 356 <sup>2</sup>
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 34 004
(+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	- 1 873 <sup>3</sup>
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 112
(+)	Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
(+)	Réserve légale	1 295
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUTABLES</b>		<b>1 065 549</b>
<b>MONTANT MAXIMUM DISTRIBUTABLE</b>		<b>199 713</b>
<b>Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)</b>		<b>31.12.15</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>97 895</b>
(+)	Amortissements	275
(+)	Réductions de valeur	366
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 435
(+/-)	Autres éléments non monétaires	-17 316
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	4
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	6 345 <sup>3</sup>
<b>RÉSULTAT CORRIGÉ (A)</b>		<b>87 135</b>
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées <sup>4</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice	- 4
(-)	Plus-values réalisées <sup>4</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-
<b>PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)</b>		<b>- 4</b>
<b>TOTAL (A+B) X 80%</b>		<b>69 704</b>
<b>DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)</b>		<b>-</b>
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>		<b>69 704</b>

1. Le montant de 643.790 mille € repris dans le calcul de l'article 617 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.758 mille € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.

2. Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.

3. Y inclus la variation de la juste valeur de la dette USPP, compensée par les variations de la juste valeur des Cross Currency Swaps associés.

4. Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.