

ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

146	COMPTES CONSOLIDÉS
146	ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL
147	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE
148	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
149	ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES
150	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
150	1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ
150	2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES
157	3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS
158	4. INFORMATION SECTORIELLE
160	5. REVENUS LOCATIFS
161	6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION
162	7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES
163	8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS
163	9. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ
163	10. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION
164	11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT
164	12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT
164	13. RÉSULTAT FINANCIER
165	14. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT
166	15. RÉSULTAT PAR ACTION
166	16. GOODWILL
167	17. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE
168	18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
168	19. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS
169	20. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT
169	21. CRÉANCES COMMERCIALES
169	22. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS
169	23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE
169	24. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF
170	25. CAPITAL ET RÉSERVES
170	26. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES
171	27. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS
172	28. PROVISIONS
172	29. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES
172	30. AUTRES PASSIFS COURANTS
172	31. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF
173	32. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS
178	33. AVANTAGES DU PERSONNEL
180	34. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13
183	35. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2016
185	36. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES
186	RAPPORT DU COMMISSAIRE
188	COMPTES STATUTAIRES
188	COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE
189	BILAN STATUTAIRE
190	NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(EN MILLIERS €)

G4-EC1

	Notes	31.12.16	31.12.15
I. (+) Revenus locatifs	5	137 752	140 063
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 715	- 553
RÉSULTAT LOCATIF NET		137 037	139 510
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	5 727	7 486
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	29 932	29 188
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-28 421	-28 009
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		253	646
RÉSULTAT IMMOBILIER		144 529	148 820
IX. (-) Frais techniques	7	-8 526	-9 787
X. (-) Frais commerciaux	7	-1 558	- 911
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-4 049	-5 235
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	-2 592	-2 494
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	-5 024	-3 691
(+/-) Charges immobilières		-21 749	-22 118
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		122 780	126 702
XIV. (-) Frais généraux de la Société	9	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	- 596	-1 675
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		111 738	115 098
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	1 154	967
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	21 121	10 984
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		134 013	127 048
XX. (+) Revenus financiers	13	1 608	1 066
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	13	-20 759	-25 288
XXII. (-) Autres charges financières	13	-2 980	-3 415
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	-19 112	- 25
(+/-) Résultat financier		-41 243	-27 662
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		92 770	99 386
XXV. (-) Impôts des sociétés	14	-2 364	-1 459
(+/-) Impôts		-2 364	-1 459
RÉSULTAT NET	15	90 406	97 927
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	15	3,82	4,41
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	33	- 153	131
RÉSULTAT GLOBAL		90 253	98 058

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

G4-9

ACTIF	Notes	31.12.16	31.12.15
I. Actifs non courants		2 573 948	2 459 828
A. Goodwill	16	14 494	14 552
C. Immeubles de placement	17	2 511 658	2 387 806
D. Autres immobilisations corporelles	18	2 465	997
E. Actifs financiers non courants	19	43 801	54 809
F. Créances de location-financement	20	1 530	1 664
II. Actifs courants		39 104	40 406
A. Actifs détenus en vue de la vente	17	-	484
B. Actifs financiers courants	19	2 911	1 814
C. Créances de location-financement	20	133	131
D. Créances commerciales	21	19 995	21 226
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	11 568	12 996
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	153	215
G. Comptes de régularisation	24	4 344	3 540
TOTAL DE L'ACTIF		2 613 052	2 500 234
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
	Notes	31.12.16	31.12.15
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 401 349	1 265 295
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 401 349	1 265 295
A. Capital	25	357 871	323 661
B. Primes d'émission	25	792 641	702 548
C. Réserves	25	219 134	198 497
D. Résultat net de l'exercice ¹		31 702	40 589
PASSIFS		1 211 703	1 234 939
I. Passifs non courants		564 325	674 530
A. Provisions	28	257	-
B. Dettes financières non courantes	26	538 747	659 360
a. Établissements de crédit		242 093	209 080
c. Autres		296 654	450 280
<i>Émissions obligataires</i>		-	161 910
<i>EUPP</i>		111 092	103 813
<i>USPP</i>		183 206	182 809
<i>Garanties reçues</i>		2 356	1 749
C. Autres passifs financiers non courants	27	25 321	15 169
II. Passifs courants		647 378	560 410
A. Provisions	28	3 831	2 239
B. Dettes financières courantes	26	559 239	464 547
a. Établissements de crédit		72 261	70 797
c. Autres		486 978	393 750
<i>Émissions obligataires</i>		161 978	-
<i>Billets de trésorerie²</i>		325 000	393 750
C. Autres passifs financiers courants	27	15	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	44 774	56 483
E. Autres passifs courants	30	5 588	4 920
F. Comptes de régularisation	31	33 932	32 221
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 613 052	2 500 234

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

2. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EN MILLIERS €)

	31.12.16	31.12.15
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	215	82
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période	90 406	97 927
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1 154	- 967
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	22 131	27 637
Impôts	2 364	1 459
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-21 121	-10 984
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	19 112	25
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	116	- 50
Dépréciation du goodwill	-	138
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	462	374
Ajustements des provisions et des engagements de pension sans effet de trésorerie (+/-)	541	- 484
Intérêts payés	-20 920	-27 397
Impôts payés	-1 176	-1 416
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	90 761	86 263
Mouvement des postes d'actif ¹	3 240	-8 233
Mouvement des postes de passif ²	-3 881	9 699
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	- 642	1 466
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	90 119	87 729
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-31 492	-29 453
Cessions	4 754	7 036
Acquisition du projet Gateway	-81 243	-68 461
Autres immobilisations corporelles	-1 338	- 662
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-109 318	-91 540
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-33 913	93 142
Placements privés obligataires européens	7 250	74 000
Remboursement retail bond décembre 2011	-	-110 000
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-	-24 986
Solde de dividende Befimmo de l'exercice précédent	-19 798	-19 039
Acompte sur dividende (optionnel) Befimmo de l'exercice	-58 704	-38 428
Augmentation de capital du 27 septembre 2016	127 257	-
Frais d'augmentation de capital (-)	-2 953	- 456
Vente d'actions propres	-	29 711
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	19 138	3 944
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	- 62	132
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	153	215

1. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.

2. Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.

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

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.14	319 066	688 688	175 070	12 624	1 195 448
Affectation du résultat	-	-	12 624	-12 624	-
Dividende distribué	-	-	-19 039	-	-19 039
<i>Dividende 2014 Befimmo (solde)</i>	-	-	-19 039	-	-19 039
Placement privé d'actions propres du 30 novembre 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Dividende optionnel	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 ³
<i>Acompte sur dividende 2015 Befimmo</i>	-	-	-	-57 338	-57 338
<i>Augmentation du capital</i>	4 998	13 859	-	-	18 857
Résultat global	-	-	131	97 927	98 058
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295
Affectation du résultat	-	-	40 589	-40 589	-
Dividende distribué	-	-	-19 798	-	-19 798
<i>Dividende 2015 Befimmo (solde)</i>	-	-	-19 798	-	-19 798
Augmentation du capital du 27 septembre 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Dividende distribué	-	-	-	-58 704	-58 704
<i>Acompte sur dividende 2016 Befimmo</i>	-	-	-	-58 704	-58 704
Résultat global	-	-	-153	90 406	90 253
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349

3. Le montant de -38.481 milliers € représente la somme composée d'une part, de la partie de l'acompte sur dividende payé en espèces et, d'autre part, du précompte mobilier sur l'ensemble de l'acompte sur dividende (payé en espèces ou apporté au capital de Befimmo).

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

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

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

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2016. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 14 février 2017 et a autorisé leur publication en date du 23 février 2017.

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

Au 31 décembre 2016, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles et dans les principales villes belges, et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1 BASE DE PRÉPARATION

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

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2016, la Société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1^{er} janvier 2016, à savoir:

- ◆ Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ;
- ◆ Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers ; et
- ◆ Amendements à IAS 27 États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016) qui n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2016, à savoir :

- ◆ Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers. L'impact de ces nouvelles dispositions pourrait notamment concerner le modèle d'évaluation des pertes de valeur sur les créances commerciales ainsi que l'option de juste valeur sur les dettes financières. La norme IFRS 9 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018.
- ◆ Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* qui élabore les principes de comptabilisation et d'évaluation du chiffre d'affaires en remplaçant les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. Dans la mesure où les produits générés par le groupe proviennent essentiellement de contrats de location exclus du champ d'application de la norme IFRS 15, les impacts potentiels devraient être limités. Cette nouvelle norme est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018.
- ◆ Norme IFRS 16 – *Contrats de location* qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées et qui impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, sauf exceptions limitées. En ce qui concerne le bailleur, les modifications introduites par cette nouvelle norme sont limitées de sorte que les impacts comptables attendus pour le groupe sont réduits. IFRS 16 est applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2019, la nouvelle norme n'a pas encore été adoptée au niveau européen.
- ◆ Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. La date d'entrée en vigueur de ces amendements a été reportée de sorte que l'adoption au niveau européen a également été reportée.
- ◆ Améliorations aux IFRS (2014-2016) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017 ou 2018, mais non encore adoptées au niveau européen).
- ◆ Amendements à IFRS 2 – *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen).
- ◆ Amendements à IAS 7 – *État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen). En application de ces amendements, le groupe fournira dans les notes une réconciliation des variations de ses passifs provenant des activités de financement.
- ◆ Amendements à IAS 12 – *Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen).
- ◆ Amendements à IAS 40 – *Transferts d'immeubles de placement* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen). Cette norme ne devrait pas avoir d'impact sur les comptes de la Société.
- ◆ IFRIC 22 – *Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen).

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

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

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

2.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

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

Filiale

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

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

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

Entité contrôlée conjointement

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

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

Entreprises associées

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

Transactions éliminées en consolidation

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

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

2.3. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET GOODWILL

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

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

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

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

2.4. MONNAIES ÉTRANGÈRES

Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

Activités à l'étranger

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

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

2.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

2.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.6.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

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

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

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

2.6.2. COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

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

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

2.6.3. TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Travaux d'amélioration

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

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

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

Travaux de rénovation importants

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

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

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

Travaux d'entretien et de réparation

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

2.6.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

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

1. Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

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

2.7 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

2.8. ACTIFS FINANCIERS

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

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

(i) Les actifs détenus jusqu'à leur échéance

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

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

Ces actifs comprennent:

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

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

(iii) Les actifs disponibles à la vente

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

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

(iv) Les prêts et créances

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

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

Les instruments financiers dérivés

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

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

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

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

(i) Couverture de juste valeur

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

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

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

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

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

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

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

2.9. IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

2.10. CRÉANCES COMMERCIALES

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

2.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

2.12. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

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

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

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

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

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

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

2.13. CAPITAL

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

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

2.14. EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS

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

Par ailleurs, les emprunts libellés en devises font l'objet d'une couverture de risque de change (et éventuellement de risque de taux d'intérêt) par le biais de Cross Currency Swaps. Ils sont dès lors évalués à leur juste valeur, tout comme les couvertures qui leur sont attribuées.

2.15. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.16. AVANTAGES DU PERSONNEL

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans la Société.

A. Régime de pension complémentaire à contributions définies

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

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation faite à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

B. Régime de pension complémentaire à prestations définies

Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe.

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

Dans le cadre de l'ancien régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe sont également payées par la Société et par les collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

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

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

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

2.17. PROVISIONS

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

- ♦ il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- ♦ il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;

- ◆ le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

2.18. PRODUITS

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

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

2.19. PROFIT OU PERTE SUR VENTE D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

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

2.20. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

3.1. JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ

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

3.2. SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

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

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

Litiges et incertitudes

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, (selon les informations dont dispose la Société à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs. Befimmo précise que la procédure judiciaire relative à l'attribution du marché de promotion pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue de l'hébergement du Service Public Fédéral Finances (« SPF Finances ») à Liège, introduite en 2009, suit son cours¹. Entretemps, tous les recours judiciaires relatifs à l'octroi du permis (devant le Conseil d'État) ont été rejetés.

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 17 du Rapport Financier Annuel 2013 (www.befimmo.be).

4. INFORMATION SECTORIELLE

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux¹.

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (68,4%), les 31,6% restants concernant des immeubles situés en Flandre (19,7%), en Wallonie (7,9%), et à Luxembourg ville (4,0%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District) et assimilé², Bruxelles décentralisé et Bruxelles périphérie.

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

(en milliers €)	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	80 495	79 819	5 296	4 953	8 663	9 242
B. Résultat d'exploitation des immeubles	74 038	75 026	3 182	2 203	6 739	7 709
C. Variations de la juste valeur des immeubles	8 433	759	- 3 703	- 5 865	- 3 156	- 4 191
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	1 142	-	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	82 470	75 785	621	- 3 662	3 582	3 518
Pourcentage par secteur	56,9%	54,7%	0,4%	-2,6%	2,5%	2,5%
F. Frais généraux de la Société						
G. Autres revenus et charges d'exploitation						
H. Résultat financier						
I. Impôts						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)						
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 483 801	1 380 140	88 398	91 849	147 015	144 703
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	<i>95 229</i>	<i>90 313</i>	<i>3 358</i>	<i>662</i>	<i>5 468</i>	<i>4 570</i>
Autres actifs	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 491 192	1 387 531	88 398	91 849	147 015	144 703
Pourcentage par secteur	57,1%	55,5%	3,4%	3,7%	5,6%	5,8%
TOTAL PASSIF						
TOTAL CAPITAUX PROPRES						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						

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

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

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
9 762	10 572	29 388	30 315	4 148	5 162	-	-	137 752	140 063
8 596	8 945	27 035	28 001	3 192	4 818	-	-	122 780	126 702
6 164	8 508	725	9 526	12 659	2 248	-	-	21 121	10 984
12	446	-	521	-	-	-	-	1 154	967
14 772	17 899	27 760	38 047	15 851	7 066	-	-	145 056	138 652
10,2%	12,9%	19,1%	27,4%	10,9%	5,1%	-	-	100%	100%
						- 10 447	- 9 930	- 10 447	- 9 930
						- 596	- 1 675	- 596	- 1 675
						- 41 243	- 27 662	- 41 243	- 27 662
						- 2 364	- 1 459	- 2 364	- 1 459
								90 406	97 927
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
1 456	1 514	5 647	5 647	-	-	-	-	14 494	14 552
199 043	191 614	494 139	493 163	99 262	86 820	-	-	2 511 658	2 388 290
1 701	2 323	250	152	- 217	1	-	-	105 788	98 022
1 638	1 769	-	-	-	-	85 262	95 624	86 901	97 392
202 137	194 896	499 786	498 810	99 262	86 820	85 262	95 624	2 613 052	2 500 234
7,7%	7,8%	19,1%	20,0%	3,8%	3,5%	3,3%	3,8%	100%	100%
						1 211 703	1 234 939	1 211 703	1 234 939
						1 401 349	1 265 295	1 401 349	1 265 295
						2 613 052	2 500 234	2 613 052	2 500 234

5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Loyers	139 032	140 830
Revenus garantis	285	-
Gratuités locatives	-1 706	-1 507
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 56	- 262
Indemnités de rupture anticipée de bail	197	1 001
Revenus locatifs	137 752	140 063

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

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

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
À moins d'un an	147 871	145 041
Entre un et cinq ans	444 858	444 860
À plus de cinq ans	636 614	688 447
Revenus locatifs	1 229 343	1 278 348

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

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 2,4 millions € et 0,3 million € pour les exercices 2016 et 2015. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

BAIL-TYPE DE BEFIMMO

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

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

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

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

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

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

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

Chaque bail est enregistré.

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

BAIL-TYPE DE FEDIMMO

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

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

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

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

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

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

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

Les baux sont enregistrés.

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

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 599	- 603
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 284	- 385
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	168	435
Charges relatives à la location	- 715	- 553

Ce tableau reprend les montants :

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

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
À moins d'un an	611	606
Entre un et cinq ans	1 938	1 946
À plus de cinq ans	820	1 222
Loyers payés	3 369	3 775

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

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre informatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 15.000 €.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.16 (en milliers €)

À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION	
IX. Frais techniques	-8 526		5 727	IV. Récupération de charges immobilières
<u>Récurrents</u>	<u>-6 333</u>	<u>-2 642</u>	<u>3 691</u>	<u>Récurrents</u>
Réparations	-4 750	-1 406	3 344	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 023	- 829	195	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	- 560	- 407	153	Primes d'assurance
<u>Non récurrents</u>	<u>-2 193</u>	<u>-1 485</u>	<u>708</u>	<u>Non récurrents</u>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-2 101	-1 573	528	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	- 93	87	25	Récupération sur sinistres
			155	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	-2 592	-1 263	1 328	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	- 2	1 327	1 328	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 590	-2 590		
X. Frais commerciaux	-1 558	-1 558		
Commissions d'agence	-1 106	-1 106		
Publicité	- 34	- 34		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 417	- 417		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 049	-4 049		
XIII. Autres charges immobilières	-5 024	-5 024		
Charges immobilières	-21 749	-16 021	5 727	IV. Récupération de charges immobilières

31.12.15 (en milliers €)

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

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2015 et 2016, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

La hausse des « frais commerciaux » de 647 milliers € est principalement expliquée par les commissions d'agence encourues sur les nouveaux baux conclus au cours de l'exercice 2016.

Les « Charges et taxes sur immeubles non loués » sont en baisse de 1.186 milliers €. La baisse est expliquée d'une part par la croissance du taux d'occupation, d'autre part, par un enrôlement en 2015 du précompte immobilier sur un immeuble détruit au cours de l'année 2016, et d'un immeuble inoccupé vendu durant l'année 2015.

La hausse des « Autres charges immobilières » de 1.333 milliers € est expliquée notamment par l'augmentation des frais d'étude de dossiers immobiliers et par la prise en compte en 2016 de provisions relatives à des événements non récurrents.

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 932	29 188
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	10 250	9 595
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	19 682	19 593
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28 421	-28 009
Charges locatives exposées par le propriétaire	-7 770	-7 487
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-20 651	-20 522
Total	1 511	1 179

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

9. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Frais de personnel	-5 831	-5 276
<i>Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail)</i>	<i>-3 739</i>	<i>-3 851</i>
<i>Rémunération des Administrateurs et membres du Comité de direction</i>	<i>-2 092</i>	<i>-1 426</i>
Frais de fonctionnement et communication	-2 029	-2 238
Frais IT	-1 167	- 866
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-1 668	-1 119
Frais FSMA et Euronext	- 173	- 166
Taxes et TVA non récupérable	420	- 264
Frais généraux de la Société	-10 447	-9 930

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

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support de la Société (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes liées par un contrat de travail exerçant une fonction de support à l'activité), les rémunérations des membres du Comité de direction¹ et les rémunérations des Administrateurs, les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal, immobilier etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

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

Effectifs de la Société	31.12.16	31.12.15
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	70	72
Dont:		
Équipe immobilière	47	46
Équipe de support	23	26
Équivalent temps plein moyen sur l'année	70,11	69,06
Dont:		
Équipe immobilière	46,56	43,43
Équipe de support	23,55	25,63

10. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Étalement des gratuités	- 595	-1 547
Autres	0	- 127
Autres revenus et charges d'exploitation	- 596	-1 675

1. Le Comité de direction a été créé le 17 octobre 2016. Les rémunérations des membres du Comité de Direction (hors l'Administrateur délégué) jusqu'à cette date se trouvent dans la ligne « Frais de personnel (personnes liées par un contrat de travail) ».

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

11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	4 754	7 036
Valeur comptable des immeubles vendus	-3 600	-6 069
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 154	967

Dans le courant de l'exercice 2015, la Société a cédé deux immeubles en Wallonie (les immeubles avenue de Stassart 9, Namur et l'immeuble Mons 2), et un immeuble situé en Flandre (Kasteelstraat 19, Izegem).

Dans le courant de l'exercice 2016, le résultat sur vente d'immeubles de placement est constitué du produit de la cession de l'immeuble rue Large 59 à Chênée situé en Wallonie et de l'immeuble Jean Dubrucq situé à Bruxelles décentralisé.

Le montant repris sous l'intitulé "Valeur comptable des immeubles vendus" reprend le montant de la dernière juste valeur des immeubles vendus et, le cas échéant, le montant du goodwill affecté aux immeubles vendus.

12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	89 227	111 827
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-68 105	-100 844
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 121	10 984

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

13. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
(+) XX. Revenus financiers	1 608	1 066
(+) Intérêts et dividendes perçus	1 499	980
(+) Redevances de location-financement et similaires	109	86
(+) Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	0
(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-20 759	-25 288
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-22 005	-27 275
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 413	- 583
(-) Autres charges d'intérêts	- 62	- 56
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	12 559	10 552
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	12 559	10 552
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-10 837	-7 927
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-10 837	-7 927
(-) XXII. Autres charges financières	-2 980	-3 415
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 979	-3 273
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 1	- 142
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19 112	- 25
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-18 715	18 205
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-18 715	18 205
(+/-) Autres	- 397	-18 230
(+/-) Résultat financier	-41 243	-27 662

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -22,1 millions € au 31 décembre 2016, par rapport à -27,6 millions € au 31 décembre 2015.

Les « Revenus financiers » sont en hausse de 0,5 million € ce qui s'explique par les intérêts payés par la société momentanée Codic Immobilier pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway.

Les « Charges d'intérêts nettes » sont en baisse de 4,5 millions € par rapport à l'exercice 2015. La forte baisse s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt moyens de marché (hors marge), le remboursement d'un « retail bond » de 110 millions € arrivé à terme en décembre 2015, mais également la restructuration de certains produits de couverture réalisés en 2015. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2016 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,3%). Le coût moyen (annualisé) de financement s'établit 2,26% contre 2,66% un an auparavant.

L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 1.072,4 millions € en 2016 contre 1.087,4 millions € pour 2015.

La légère baisse des « Autres charges financières » s'explique entre autre par la réalisation, en 2015, d'une moins-value nette réalisée sur la vente d'actifs financiers.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -19,1 million € sur l'exercice 2016. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend principalement des moins-values constatées sur les produits forward (-16.502 milliers €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture de la Société. Les variations de valeur des Cross Currency Swaps, conclus pour couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, s'élèvent à -1.733 milliers € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2016, une moins-value non réalisée de -397 milliers € a été enregistrée.

Durant l'exercice 2015, la rubrique « Instruments de couverture autorisés » était principalement impactée par des plus-values constatées sur les Cross Currency Swaps pour un montant de 18.523 milliers € (CVA/DVA inclus). Les plus-values enregistrées sur les CCS compensent les moins-values enregistrées sur la dette USPP reprises dans la sous-rubrique « Autres ». Celle-ci s'élevait à -18.230 milliers en 2015.

Une liste des instruments de couvertures est reprise dans la note 32.B de ces états financiers.

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

(en milliers €)	Total		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Prêts et créances		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Revenus financiers	1 608	1 066	-	0	1 608	1 066	-	-
Charges d'intérêt nettes	-20 759	-25 288	-5 660	-4 795	- 62	- 56	-15 037	-20 437
Autres charges financières	-2 980	-3 415	- 1	- 142	-	-	-2 979 ¹	-3 273 ¹
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19 112	- 25	-19 112	- 25	-	-	-	-
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-41 243	-27 662	-24 773	-4 962	1 546	1 010	-18 016	-23 710

14. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Impôts courants de l'exercice	-1 669	-1 335
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	- 694	- 124
Impôts des sociétés	-2 364	-1 459

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

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

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

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

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

1. Le montant concerne principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires.

15. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	90 406	97 927
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	25 579 214	23 021 293
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	23 692 223	22 198 549
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	3,82	4,41
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	58 704 ¹	57 338
Solde du dividende (brut)	23 021 ²	19 798
Dividende brut total de l'exercice	81 726	77 136
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	3,4500	3,4500

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

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

16. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une diminution du goodwill de 58 milliers € a été actée lors de la cession de l'immeuble Chênée (sis à rue Large 59). Le montant du goodwill, lié à l'immeuble cédé, a été extourné afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Contrairement à l'exercice 2015, durant lequel une réduction de valeur du goodwill de 138 milliers € a en outre été enregistrée dans le secteur Wallonie, suite au test de dépréciation expliqué ci-après, aucune réduction de valeur du goodwill n'a été enregistrée en 2016. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
COÛT		
Solde de début d'exercice	15 039	15 156
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	- 58	- 118
Solde de fin d'exercice	14 981	15 039
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	- 487	- 349
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-	- 138
Solde de fin d'exercice	- 487	- 487
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	14 552	14 808
Valeur en fin d'exercice	14 494	14 552

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

Secteur (en milliers €)	Goodwill	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100% et la dépréciation des exercices précédents)	Valeur d'utilité	Dépréciation (de l'exercice)
Bruxelles Centre	597	31 208	31 312	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	132 179	133 098	-
Bruxelles espace Nord	4 685	270 242	271 698	-
Wallonie	1 456	53 832	53 893	-
Flandre	5 647	255 775	256 390	-
Portefeuille total	14 494	743 235	746 391	-

1. L'acompte payé le 21 décembre 2016 était réservé aux actions existantes avant l'augmentation de capital du 27 septembre 2016.

2. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 25 avril 2017.

TEST DE DÉPRÉCIATION

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

Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles. Le résultat de ce test réalisé au 31 décembre 2016 (illustré dans le tableau ci-avant) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

TEST DE SENSIBILITÉ

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

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation des taux d'actualisation de 3,41% est nécessaire pour observer les premières dépréciations de valeur du goodwill comptabilisé. Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1% de ce taux entraînerait une dépréciation de 13.684 € de la valeur du goodwill.

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

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

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Immeubles disponibles à la location	2 445 330	2 230 420
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	66 327	157 386
Immeubles de placement	2 511 658	2 387 806

Au 31 décembre 2016, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Guimard, Kortrijk sis à Ijzerkaai 26, Binche sis à rue de la Régence 31 et les terrains Paradis Express et WTC IV.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Immeubles de placement	-	484
Actifs détenus en vue de la vente	-	484

Cette rubrique comprend, au 31 décembre 2015, l'immeuble Chênée sis à rue Large 59, cédé au cours de l'année 2016.

(en milliers €)

Valeur comptable au 31.12.2014	2 285 235
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 283 268</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>1 967</i>
Acquisitions	75 430
Autres investissements	22 592
Cessions	- 5 951
Variations de la juste valeur	10 984
Valeur comptable au 31.12.2015	2 388 290
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 387 806</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>484</i>
Acquisitions	74 308
Autres investissements	31 481
Cessions	- 3 542
Variations de la juste valeur	21 121
Valeur comptable au 31.12.2016	2 511 658
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 511 658</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>

Au cours du premier semestre de l'exercice 2015, Beway SA, filiale à 100% de Befimmo, a acquis le projet Gateway, situé en zone Bruxelles aéroport, d'une part via l'acquisition de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions en état de futur achèvement. Au 31 décembre 2016, l'immeuble était réceptionné et le montant total investi s'élève à 149,78 millions €, dont 75,4 millions € durant l'année 2015.

En 2015, le montant investi en travaux dans le portefeuille de Befimmo et Fedimmo s'élève à 22,6 millions €. Les investissements ont porté sur le projet WTC IV (7,10 millions €) - dont le permis a été mis en œuvre -, et sur la poursuite de la rénovation des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (4,08 millions €). C'est également en 2015 que les travaux sur le projet Guimard (0,5 million €) ont commencés.

Pendant l'année 2016, Befimmo a investi dans ses immeubles pour un montant total de 31,5 millions €. Les principaux investissements ont porté sur les rénovations des immeubles Brederode 9 et Namur 48 (8,4 millions €), de l'immeuble Guimard (3,4 millions €), de la Blue Tower (3,4 millions €) et de Goemaere (3,0 millions €) et de diverses espaces du Ikaros Business Park (3,6 millions €).

Au cours de l'année 2015, la Société a réalisé la vente de deux immeubles en Wallonie (les immeubles Mons 2 et Namur sis à avenue de Stassart 9) et un immeuble en Flandre, Izegem sis Kasteelstraat 19.

En 2016, Befimmo a cédé l'immeuble rue Large 59 à Chênée situé en Wallonie et l'immeuble Jean Dubrucq situé à Bruxelles décentralisé.

Ces deux immeubles cédés ont contribué, depuis le 1^{er} janvier 2016 jusqu'à leur date de vente, à hauteur de 0,08 million € au résultat d'exploitation des immeubles.

18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Immobilisations à usage propre	2 465	997
Autres immobilisations corporelles	2 465	997

L'augmentation des « Immobilisations à usage propre » s'explique par les investissements réalisés au cours de l'année dans les systèmes d'information et dans le redéveloppement des espaces de bureau utilisés par la Société, en réponse aux nouveaux modes de travail.

19. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Actifs à la juste valeur via le résultat	40 319	49 979
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	40 319	49 979
Option - CAP	143	542
Forward - IRS	6 031	13 681
Forward - CCS	34 145	35 756
Prêts et créances	1 347	2 694
Autres	2 135	2 136
Actifs financiers non courants	43 801	54 809
B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Actifs à la juste valeur via le résultat	1 111	-
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	1 111	-
Option - CAP	0	-
Forward - IRS	1 111	-
Prêts et créances	1 800	1 814
Actifs financiers courants	2 911	1 814

La rubrique des « Actifs à la juste valeur via le résultat » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 27 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2016 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit en note 32 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

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

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

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

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

20. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et comprend, au 31 décembre 2016, principalement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.823 milliers €, par comparaison à sa valeur au coût amorti de 1.638 milliers €.

21. CRÉANCES COMMERCIALES

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

22. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Impôts	9 854	11 254
Rémunérations et charges sociales	33	61
Autres	1 681	1 681
Créances fiscales et autres actifs courants	11 568	12 996

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

23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Valeurs disponibles	153	215

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

24. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Charges immobilières payées d'avance	622	78
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	12	190
Autres	3 710	3 271
Comptes de régularisation	4 344	3 540

Cette rubrique comprend :

- ◆ les charges immobilières payées d'avance ;
- ◆ les intérêts et autres charges financières payés d'avance, liés principalement au programme de billets de trésorerie ;
- ◆ sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés à un IRS receveur conclu lors de la mise en place de l'emprunt obligataire en avril 2011 (2,1 millions €), aux CCS conclus lors de la mise en place du USPP (0,6 million €) et aux autres IRS receveurs (0,5 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 32 de ces états financiers.

25. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
A. Capital	357 871	323 661
(+) Capital souscrit	371 627	334 464
(-) Frais d'augmentation de capital	-13 756	-10 803
B. Primes d'émission	792 641	702 548
C. Réserves	219 134	198 497
(+) (a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	118 356	105 017
(-) (c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-42 104	-40 237
(+/-) (e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1 873	-11 001
(+/-) (j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 265	- 112
(+/-) (m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	123 908	123 716

Le capital et les primes d'émission ont été augmentés cette année en date du 27 septembre 2016, dans le cadre de l'opération d'augmentation capital en espèces (124,3 millions € - net de frais).

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (40,6 millions €) et le paiement du solde de dividende 2015 (-19,8 millions €), les réserves ont également été impactées en 2016 par le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels du plan de pension à prestations définies (impact de -0,15 million €).

26. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Établissements de crédit	242 093	209 080
Autres	296 654	450 280
Émissions obligataires	-	161 910
EUPP	111 092	103 813
USPP	183 206	182 809
Garanties reçues	2 356	1 749
Dettes financières non courantes	538 747	659 360
B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Établissements de crédit	72 261	70 797
Autres	486 978	393 750
Billets de trésorerie	325 000	393 750
Émissions obligataires	161 978	-
Dettes financières courantes	559 239	464 547

À périmètre constant et en tenant compte de la renégociation de deux lignes bancaires pour un montant total de 225 millions € réalisée début 2017, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre 2018. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

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

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 111,25 millions €, dont 66,25 millions € sont à taux fixe et 45 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2016 portent sur 7,25 millions €.

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

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

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

La rubrique « Autres – Émissions obligataires » reprend le montant notionnel de l'émission obligataire effectuée en avril 2011 pour 162 millions € et arrivant à terme en avril 2017.

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

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

- ♦ des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2016 de 77,9 millions € ;
- ♦ de l'émission obligataire ;
- ♦ des placements privés européens à taux fixes.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable (en excluant la dette USPP qui est déjà comptabilisée à sa juste valeur) et en juste valeur au terme de l'exercice comptable 2016.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2016, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2). La juste valeur de l'émission obligataire est, quant à elle, obtenue par les cotations de marché (niveau 1).

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

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
Retail bond	1	164 214	161 978
EUPP	2	68 308	66 250
Cessions de créances	2	86 271	77 943

27. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Instruments de couverture autorisés	25 321	15 169
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	25 321	15 169
Option - CAP et COLLAR	1 405	1 698
Forward - IRS	23 794	13 471
Forward - CCS	122	-
Autres passifs financiers non courants	25 321	15 169
C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Instruments de couverture autorisés	15	-
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	15	-
Option - CAP et COLLAR	15	-
Autres passifs financiers courants	15	-

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 19 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2016 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 32 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

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

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

28. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Pensions	257	-
Provisions non courantes	257	-
A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Autres	3 831	2 239
Provisions courantes	3 831	2 239

En 2016 la provision non courante représente l'écart entre la valeur actualisé de l'engagement de pension et la juste valeur des actifs du régime (plan de pension complémentaire à prestation définie).

La rubrique « Provisions courantes » reprend principalement une provision relative à un litige en cours, existant préalablement à l'acquisition de la société Ringcenter SA (immeuble Pavillon) et dont l'issue sera sans impact sur la Société (une créance d'un montant équivalent étant enregistrée dans les comptes – note 22 de ces états financiers). Cette rubrique contient en outre une provision pour risques fiscaux divers couvrant trois exercices (1,2 million €) (voir note 14 ci-avant).

Enfin, elle contient également une provision pour des travaux de mise en conformité.

29. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Autres	44 774	56 483
<i>Fournisseurs</i>	<i>15 426</i>	<i>21 359</i>
<i>Locataires</i>	<i>9 870</i>	<i>10 156</i>
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	<i>19 477</i>	<i>24 967</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	44 774	56 483

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

- ◆ fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services;
- ◆ locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- ◆ impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société. Au 31 décembre 2016, un montant de 11,5 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2016.

30. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

31. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Revenus immobiliers perçus d'avance	24 645	23 987
Intérêts et autres charges financières courus non échus	9 222	8 228
Autres	65	6
Comptes de régularisation	33 932	32 221

Cette rubrique comprend principalement :

- ◆ les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures.
- ◆ les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en avril 2011 (4,9 millions €), sur les autres financements à taux fixes (1,9 million €), et sur les instruments financiers de couverture (1,6 million €).

32. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque », en page 1 du rapport de gestion.

A. RISQUE DE CRÉDIT

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

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

31.12.16 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	43 801	42 450	3	1 347	1
F. Créances de location-financement	1 530	-	-	1 505	25
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	2 911	1 554	11	1 347	0
C. Créances de location-financement	133	-	-	133	-
D. Créances commerciales	19 995	955	11 953	7 087	-
E. Autres actifs courants	1 681	-	1 681	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	153	152	-	-	1
Total actifs financiers	70 205	45 110	13 647	11 420	28

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

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

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

(en milliers €)		31.12.16	31.12.15
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	15 107	14 817
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	2 356	1 749
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	25 749	26 263
Garanties reçues sur acquisitions	Garanties bancaires	-	16 000
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		43 213	58 829

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

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances non douteuses	492	441	2 343	16 330	19 606
Clients douteux	1 875	101	-	-	1 975
Provisions sur clients douteux	-1 492	- 96	-	-	-1 587
Au 31.12.16	875 ¹	447	2 343	16 330	19 995
Créances non douteuses	4 210	737	420	15 838	21 204
Clients douteux	1 674	94	1	-	1 769
Provisions sur clients douteux	-1 651	- 94	- 1	-	-1 746
Au 31.12.15	4 232 ¹	737	420	15 838	21 226

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance peut être mis en place. À la fin de l'année 2016, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 283.518 € durant l'exercice 2016 (contre 384.712 € en 2015) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 167.655 € en 2016 (contre 434.524 € en 2015).

B. RISQUES LIÉS AUX FINANCEMENTS, AUX INSTRUMENTS FINANCIERS DE COUVERTURE ET À LEUR VALORISATION

Le lecteur est invité à se référer :

- ♦ à la page 50 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change et ;
- ♦ à la page 5 du rapport de gestion pour prendre connaissance de l'analyse de sensibilité du résultat lié aux variations des taux d'intérêt.

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Dettes à taux flottants	214 194	173 125
<i>Lignes bilatérales</i>	169 351	128 312
<i>EUPP</i>	44 842	44 813
Dettes à taux fixes	322 197	484 486
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>Émissions obligataires</i>	-	161 910
<i>Cession de créances futures</i>	72 741	80 767
<i>EUPP</i>	66 250	59 000
Garanties reçues	2 356	1 749
B. Dettes financières non courantes	538 747	659 360
Dettes à taux flottants	392 059	459 586
<i>Lignes bilatérales</i>	67 059	65 836
<i>Billets de trésorerie</i>	325 000	393 750
Dettes à taux fixes	167 180	4 962
<i>Cession de créances futures</i>	5 202	4 962
<i>Émissions obligataires</i>	161 978	-
B. Dettes financières courantes	559 239	464 547
Total endettement financier	1 097 986	1 123 907

Dans le courant de l'année 2016, Befimmo a mis en place deux lignes bilatérales auprès d'institutions bancaires pour un montant de 90 millions € et a également renégocié les conditions contractuelles et financières d'une ligne bilatérale auprès d'une institution bancaire pour un montant de 100 millions €. Elle a également réalisé, courant 2016, un placement privé européen de dette d'un montant de 7,25 millions €.

À périmètre constant et en tenant compte de la renégociation de deux lignes bancaires pour un montant total de 225 millions € réalisée début 2017, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre 2018.

Au 31 décembre 2016, les financements dont la Société dispose sont principalement constitués² de :

- ♦ différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 832,4 millions €, avec pour échéances décembre 2017 (125 millions €), mars 2018 (50 millions €), juillet/septembre/novembre 2019 (240 millions €), septembre/décembre 2020 (222 millions €) et février/avril/juin 2021 (160 millions €). Deux lignes bancaires font l'objet d'un amortissement annuel de respectivement 5,73 millions € en 2017, 8,85 millions € en 2018, 2019 et 2020 et 3,13 millions € en 2021 ;
- ♦ un emprunt obligataire émis en avril 2011 pour un montant de 162 millions € et une durée de 6 ans ;

1. Montant principalement dû par les institutions publiques.

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

- ◆ un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollar et Livre Sterling mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 150,3 millions € échéant en 2019 (82,77 millions €) et 2020 (67,49 millions €) ;
- ◆ des placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 66,25 millions € dont 15 millions € échéant en 2018, 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, 19 millions € échéant en 2025 et 7,25 millions € échéant en 2026 ;
- ◆ un placement privé obligataire européen à taux variable en € pour un montant total de 45 millions €, échéant en avril 2022 ;
- ◆ différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 77,9 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruits futures (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo et deux immeubles de Befimmo.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 325 millions € au 31 décembre 2016. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 51, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2016):

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	DEVISE		€		Période de couverture	Taux de référence	
			Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt			
CAP acheté	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,50%	févr. 2014	févr. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	1,30%	mai 2014	mai 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR ³ vendu	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			30	2,25%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
FLOOR ³ vendu	2	Option			30	0,82%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ³ vendu	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	avril 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
CCS ⁴	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mai 2012	mai 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mai 2012	mai 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

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

4. Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1^{er} juin 2015.

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

Au 31 décembre 2016, le ratio de couverture s'élève à 99,3%.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2015 est présentée ci-dessous.

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

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

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

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

2. Les taux d'intérêts en € sont marges incluses pour les CCS. Les taux sont applicables à partir du 1^{er} juin 2015.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2016 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

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

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

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2016	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	143	-1 420
Forward	2	7 142	-23 794
CCS	2	34 145	- 122
		41 430	-25 336

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

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

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

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

Effet des accords de compensation exécutoire (en milliers €)	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat		I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	41 602 ³	50 838	25 730 ³	15 346
Compensation exécutoire	-19 186	-15 346	-19 186	-15 346
Montants nets	22 416	35 492	6 544	-

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

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

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	Juste valeur finale
Exercice 31.12.16	34 809	-	-18 715	-	16 094
Exercice 31.12.15	-8 240	24 986	18 205	- 142	34 809

3. Les montants 41.602 milliers € et 25.730 milliers € s'entendent hors CVA/DVA.

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

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

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

C. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

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

La durée moyenne (pondérée) résiduelle des financements de Befimmo s'élève à 3,66¹ années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.16)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	538 747	-	404 591	134 156
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	559 239	559 239	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26 794	26 794	-	-
E. Autres passifs courants	5 588	5 588	-	-
Total passifs financiers	1 130 368	591 621	404 591	134 156

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

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

33. AVANTAGES DU PERSONNEL

G4-EC2

G4-EC3

Le régime de pension complémentaire de la Société a été modifié à partir de l'exercice 2016.

En effet, les collaborateurs, engagés à partir du 1^{er} janvier 2016, bénéficient d'un nouveau régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du nouveau régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016. Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

Les actifs couvrant les engagements de la Société au titre des prestations définies ont été transférés du fonds de pension AG Real Estate OFP vers une compagnie d'assurance.

A. RÉGIME À PRESTATIONS DÉFINIES

Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

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

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

1. Ce calcul ne tient pas compte des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

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

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif ²	(Actif)/passif net
Au 31 décembre 2014	8 807	-8 395	412	0	412
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 081		1 081		1 081
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	- 398		- 398		- 398
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	197	- 177	21		21
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	880	- 177	703		703
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	- 549		- 549		- 549
Ajustements liés à l'expérience	- 95		- 95		- 95
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		129	129		129
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				384	384
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	- 644	129	- 516	384	- 131
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	235	- 48	187	384	572
Cotisations effectués par l'employé	60	- 60	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 984	- 984		- 984
Prestations servies des actifs du régime	- 150	150	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	- 90	- 894	- 984		- 984
Au 31 décembre 2015	8 953	-9 337	- 384	384	0
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	144		144		144
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	202	- 207	- 6		- 6
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	345	- 207	138	0	138
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	1 060		1 060		1 060
Ajustements liés à l'expérience	- 443		- 443		- 443
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		- 80	- 80		- 80
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 384	- 384
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	617	- 80	537	- 384	153
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	962	- 287	675	- 384	291
Cotisations effectués par l'employé	12	- 12	0		0
Cotisations effectués par l'employeur		- 34	- 34		- 34
Prestations servies des actifs du régime	- 305	305	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	- 293	259	- 34	0	- 34
Au 31 décembre 2016	9 622	-9 365	257	0	257

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

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2016 est de 3,11%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les assurances groupe (branche 23 et 21). Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- Assurance de groupe (branche 21) : 2.758 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
- Assurance de groupe (branche 23) : 6.607 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 37 % actions, 60,5 % obligations, 2,5 % cash et autres placements.

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

La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 22 années. Les obligations de pension sont financées sur base de la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice se montre positif à hauteur de 287 milliers €. Pour l'exercice 2015, celui-ci était positif à hauteur de 301 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.16	31.12.15
Taux d'actualisation	1,75%	2,25%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	1,75%	2,25%
Taux attendu d'augmentation des pensions	1,70%	1,70%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2017 pour ce plan sont estimées à 36 milliers €.

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

Paramètres	Hypothèses	Impact sur la valeur actuelle de l'obligation
Taux d'actualisation	0,50%	Diminution de 11,05%
Taux d'actualisation	-0,50%	Augmentation de 12,45%
Taux d'inflation	0,50%	Augmentation de 12,15%
Taux d'inflation	-0,50%	Diminution de 10,97%
Taux de croissance de salaires	0,50%	Augmentation de 9,96%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	Diminution de 10,34%
Espérance de vie	+ 1 an	Augmentation de 3,98%

B. RÉGIME À CONTRIBUTIONS DÉFINIES

Les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs dans un plan de pension de type cotisation définie. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être différent du rendement obtenu par la compagnie d'assurance).

De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » devraient également être évaluées et les éventuels écarts actuariels qui en découleraient devraient être comptabilisés directement en capitaux propres.

Vu les montants en jeu limités à ce stade, il n'y a pas eu d'évaluation actuarielle au 31 décembre 2016. L'hypothèse a été prise que la valeur actuelle de l'obligation correspond aux actifs de ce plan, à savoir 614 milliers €.

Les contributions attendues pour l'exercice 2017 pour ce plan sont estimées à 775 milliers €.

34. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5%¹ pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10% ou 12,5%, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

A. VALORISATION À LA JUSTE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2016

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	2 445 330	2 445 330
Bruxelles CBD et assimilé	1 423 043	1 423 043
Bruxelles décentralisé	88 398	88 398
Bruxelles périphérie	147 015	147 015
Flandre	493 367	493 367
Wallonie	194 245	194 245
Luxembourg ville	99 262	99 262
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	66 327	66 327
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 511 658	2 511 658

1. Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

B. TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES POUR LE NIVEAU 3

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

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

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

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

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m² ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

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

C. ÉVOLUTIONS DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE (NIVEAU 3)

(en milliers €)

Balance d'ouverture au 31 décembre 2015	2 388 290
Variation de la juste valeur	21 121
Investissements	31 481
Acquisitions	74 308
Cessions	- 3 542
Transferts de niveaux	-
Balance de clôture au 31 décembre 2016	2 511 658

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

D. INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE « DONNÉES NON OBSERVABLES »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)						
BUREAUX	Juste valeur au 31.12.16 (en milliers €)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles	(moyenne pondérée)	
Bruxelles CBD et assimilé	1 423 043	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	143 €/m ² - 317 €/m ²	(203 €/m ²)	
			Taux d'actualisation	1,00%	1,00%	(1,00%)
			Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	4,80%	7,00%	(5,39%)
		Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	155 €/m ² - 275 €/m ²	(189 €/m ²)	
			Taux de capitalisation	4,20%	5,95%	(5,05%)
			Bruxelles décentralisé	88 398	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel
Actualisation des cash-flows	Taux d'actualisation	-	-			
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-			
	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	145 €/m ² - 150 €/m ²	(148 €/m ²)		
Taux de capitalisation		6,20%	6,40%	(6,28%)		
Bruxelles périphérie		147 015	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel		-
Actualisation des cash-flows	Taux d'actualisation	-		-		
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-		-		
	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative		70 €/m ² - 125 €/m ²	(106 €/m ²)	
Taux de capitalisation		6,60%		9,35%	(7,56%)	
Flandre		493 367		Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	62 €/m ² - 141 €/m ²
Actualisation des cash-flows	Taux d'actualisation	1,00%	2,96%		(1,40%)	
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,25%	7,00%		(6,46%)	
	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	70 €/m ² - 115 €/m ²		(109 €/m ²)	
Taux de capitalisation		4,95%	11,00%		(5,14%)	
Wallonie		194 245	Actualisation des cash-flows		Loyer annuel	111 €/m ² - 150 €/m ²
Actualisation des cash-flows	Taux d'actualisation	1,00%		1,25%	(1,18%)	
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	7,00%		8,00%	(7,02%)	
	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative		-	(75 €/m ²)	
Taux de capitalisation		-		(11,00%)		
Luxembourg		99 262		Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	-
Actualisation des cash-flows	Taux d'actualisation	-	-			
	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-			
	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / valeur locative	-		-	
Taux de capitalisation		-	-			
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location		66 327	Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux		Revenus nets capitalisés	4 000 €/m ² - 4 732 €/m ²
Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux	Loyer annuel	200 €/m ² - 265 €/m ²		(206 €/m ²)		
	Taux de capitalisation	5,00%		5,60%	(5,16%)	
	Coût résiduel des travaux	1 403 €/m ² - 1 675 €/m ²		(1 650 €/m ²)		
TOTAL juste valeur au 31.12.16	2 511 658					

E. SENSIBILITÉ DE L'ÉVALUATION AUX VARIATIONS DES PRINCIPALES «DONNÉES NON OBSERVABLES »

Une variation de + ou - 5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +105,0 millions € et -105,0 millions €.

Une variation de + ou - 50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -211,8 millions € et +252,6 millions €.

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

F. PROCESSUS DE VALORISATION

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

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

35. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2016

35.1. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE TIERS

35.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo est engagée, dans le cadre de différents baux, à couvrir à sa charge des travaux de rafraîchissement pour d'une part, un montant de 1 million € HTVA et, d'autre part, pour un montant maximal de 110.000 € par an pendant encore 12 ans.

Befimmo est engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments, dans le cadre d'un marché public de promotion de travaux, à mettre à disposition du SPF Justice un Palais de justice sis Rathausplatz à Eupen pour un loyer global de base de 910 milliers €. La Régie des Bâtiments dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 25 ans, ce bâtiment.

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

La Vlaamse Gemeenschap dispose, pendant toute la durée de son bail, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur l'immeuble sis rue aux Choux à Bruxelles.

BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.

En outre, certains locataires disposent de droits de préférence à la location sur des surfaces situées dans l'immeuble qu'ils occupent.

35.1.2. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DES ACQUÉREURS SUR LES IMMEUBLES À CÉDER

Fedimmo est engagée à céder à la Ville de Ninove, sous réserve de l'exercice d'un droit de préférence, son immeuble sis Bevrijdingslaan à Ninove. Un compromis a été signé en janvier 2017.

35.1.3. ENGAGEMENT D'ACQUÉRIR

Befimmo/Fedimmo est engagée par la signature d'un compromis, à acquérir des surfaces de bureaux et d'archives pour un montant de 12,5 millions € hors frais.

35.1.4. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS D'ENTREPRENEURS AGRÉÉS ET ÉQUIPES CONCEPTUELLES

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 11,5 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux immeubles Brederode Corner, Guimard, Ikaros Phase I, Triomphe et View Building.

Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 1,3 million € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à la Tour Paradis (nouveau Centre des Finances) et au projet WTC IV.

Engagements contractés par Befimmo Property Services :

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 5,2 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

35.1.5. MANDATS DE COMMERCIALISATION

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

35.1.6 ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE TIERS

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

35.1.7 AUTRES ENGAGEMENTS

Befimmo et Aedifica ont décidé de terminer à l'amiable les accords convenus entre cette dernière et la SA Blue Tower Louise en vue de la construction éventuelle d'un immeuble résidentiel. En conséquence, l'escrow account existant de 2,1 millions € sera prochainement dénoué.

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

35.2. RESTRICTIONS À LA CESSION

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

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

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

35.3. GARANTIES ÉMISES

(en milliers €)	31.12.16	31.12.15
Garanties sur travaux d'investissement	4 562	102 052
Garantie bancaire		
Garanties émises à la clôture de l'exercice	4 562	102 052

Dans le cadre de la construction du nouveau Centre des Finances, Tour Paradis à Liège, Fedimmo a émis une garantie d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. Cette garantie a été libérée à hauteur de 50% début janvier 2015. Les 50% restant seront libérés à la réception définitive du bâtiment.

Beway a émis une garantie bancaire d'un montant de 500.000 € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway. Par ailleurs, Befimmo a également émis une garantie bancaire d'un montant résiduel de 300.000 € au profit de l'association momentanée Codic-Immobel pour couvrir le solde du prix d'acquisition de l'immeuble.

Befimmo a émis une garantie de 1,4 million €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion de travaux, pour mettre à disposition du Service Public Fédéral Justice un Palais de Justice sis Rathausplatz à Eupen.

36. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo SA.

EXERCICE 31.12.16 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	136 250	
SPRL A.V.O. Management, représentée par Annick Van Overstraeten (jusqu'au 26 avril 2016) / Annick van Overstraeten (à partir du 26 avril 2016)	67 500	
Sophie Goblet	86 500	
Sophie Malarme-Lecloux	67 000	
Benoît Godts	91 500	
Jacques Rousseaux (fin de mandat le 26 avril 2016)	24 167	
Etienne Dewulf	87 500	
Guy Van Wymersch-Moons	67 500	
Kadees BVBA, représentée par Kurt de Schepper (jusqu'au 26 avril 2016)	24 167	
Kurt De Schepper (à partir du 26 avril 2016)	38 333	
Hugues Delpire	97 500	
Benoît De Blicck/SPRLu BDB Management	701 764	73 228
<i>dont variable</i>	225 000	
Autres membres du Comité de Direction	1 198 021	150 742
<i>dont variable</i>	295 000	
Total	2 687 702	223 970

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

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

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2015 et 2016.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Befimmo SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les états consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces états consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière clôturée le 31 décembre 2016, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 2.613.052 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 90.406 (000) EUR.

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

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

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

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

OPINION SANS RÉSERVE

A notre avis, les comptes consolidés de Befimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

Zaventem, le 20 mars 2017

Le commissaire

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

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(EN MILLIERS €)

	31.12.16	31.12.15
I. (+) Revenus locatifs	87 189	87 856
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 687	- 536
RÉSULTAT LOCATIF NET	86 501	87 319
IV. (+) Récupération de charges immobilières	4 909	6 328
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 486	20 689
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 931	-19 510
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	212	607
RÉSULTAT IMMOBILIER	93 176	95 433
IX. (-) Frais techniques	-6 397	-7 560
X. (-) Frais commerciaux	-1 267	- 786
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 007	-5 005
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 661	-1 645
XIII. (-) Autres charges immobilières	-2 485	-1 382
(+/-) Charges immobilières	-16 817	-16 378
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	76 359	79 054
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-6 323	-6 179
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 461	- 286
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	69 575	72 589
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 142	- 4
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 218	-26 720
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	62 499	45 864
XX. (+) Revenus financiers	39 154	40 804
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-18 793	-23 212
XXII. (-) Autres charges financières	-2 696	-3 124
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12 268	38 581
(+/-) Résultat financier	29 934	53 049
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	92 433	98 913
XXIV. (-) Impôts des sociétés	-2 007	-1 018
(+/-) Impôts	-2 007	-1 018
RÉSULTAT NET	90 426	97 895
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	3,82	4,41
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	- 153	131
RÉSULTAT GLOBAL	90 273	98 026

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

BILAN STATUTAIRE (EN MILLIERS €)

ACTIF	31.12.16	31.12.15
I. Actifs non courants	2 341 026	2 301 571
C. Immeubles de placement	1 377 742	1 360 170
D. Autres immobilisations corporelles	2 207	696
E. Actifs financiers non courants	961 077	940 705
II. Actifs courants	226 678	140 746
B. Actifs financiers courants	202 220	114 625
D. Créances commerciales	15 897	18 833
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4 638	1 681
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	41	117
G. Comptes de régularisation	3 881	5 489
TOTAL DE L'ACTIF	2 567 705	2 442 317
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.16	31.12.15
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 401 336	1 265 263
A. Capital	357 871	323 661
B. Primes d'émission	792 641	702 548
C. Réserves	219 102	198 497
D. Résultat net de l'exercice	31 721	40 557
PASSIFS	1 166 369	1 177 054
I. Passifs non courants	525 985	633 965
A. Provisions	257	-
B. Dettes financières non courantes	500 407	618 796
a. Établissements de crédit	204 785	168 903
c. Autres	295 622	449 893
<i>Émissions obligataires</i>	-	161 910
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>EUPP</i>	111 092	103 813
<i>Garanties reçues</i>	1 324	1 362
C. Autres passifs financiers non courants	25 321	15 169
II. Passifs courants	640 384	543 089
A. Provisions	3 769	2 160
B. Dettes financières courantes	561 452	470 663
a. Établissements de crédit	69 392	68 063
c. Autres	492 061	402 600
<i>Billets de trésorerie</i>	325 000	393 750
<i>Émissions obligataires</i>	161 978	-
<i>Autres</i>	5 083	8 850
C. Autres passifs financiers courants	15	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	38 386	38 575
b. Autres	38 386	38 575
E. Autres passifs courants	5 484	2 000
F. Comptes de régularisation	31 276	29 690
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 567 705	2 442 317

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Le lecteur est invité à se référer à la page 54 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

L'évolution des capitaux propres avant et après proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2016 se présente comme suit :

	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	a. Réserve légale (+)	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)
(en milliers €)							
CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Avant affectation du résultat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	198 497	1 295	95 203
Affectation du résultat 2015 aux réserves					40 557		23 153
Solde de dividende de l'exercice 2015					- 19 798		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.15 (Après affectation du résultat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	219 255	1 295	118 356
Augmentation de capital en espèces	34 210	37 163	- 2 953	90 094			
Acompte sur dividende de l'exercice 2016							
Autres éléments du résultat global					- 153		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.16 (Avant affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	219 102	1 295	118 356
Affectation du résultat 2016 aux réserves ¹					31 721		27 599
Solde de dividende de l'exercice 2016 ¹					- 23 021		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.16 (Après affectation du résultat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	227 802	1 295	145 955

1. Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 25 avril 2017.

c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (part du groupe)
- 34 604	- 11 001	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
599	9 127			7 677		
				- 19 798		
- 34 004	- 1 873	- 112	19 818	115 776	-	
					- 58 704	
		- 153				
- 34 004	- 1 873	- 265	19 818	115 776	31 721	1 401 336
- 439	- 18 447			23 009		
				- 23 021		
- 34 444	- 20 321	- 265	19 818	115 764	-	

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

Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés (en milliers €)		31.12.16
ACTIF NET		1 401 336
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	371 627
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	733 884 ¹
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	145 955 ²
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	- 34 444
(+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	- 20 321 ³
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 265
(+)	Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
(+)	Réserve légale	1 295
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		1 201 365
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE		199 971

Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)		31.12.16
RÉSULTAT NET		90 426
(+)	Amortissements	342
(+)	Réductions de valeur	235
(-)	Reprises de réductions de valeur	- 149
(+/-)	Autres éléments non monétaires	20 827
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-1 142
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-22 765 ³
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		87 774
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice	-5 477
(-)	Plus-values réalisées ⁴ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		-5 477
TOTAL (A+B) X 80%		65 838
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)		-24 304
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		41 533

1. Le montant de 733.884 milliers € repris dans le calcul de l'article 617 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.758 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.

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

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

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