

États financiers résumés

État du résultat global consolidé résumé (en milliers €)

	Notes	30.06.18	30.06.17
I. (+) Revenus locatifs		71 667	72 194
III. (+/-) Charges relatives à la location		- 128	- 201
RÉSULTAT LOCATIF NET		71 539	71 994
IV. (+) Récupération de charges immobilières		6 244	2 613
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		25 277	26 106
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-24 403	-25 149
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		552	1 543
RÉSULTAT IMMOBILIER		79 208	77 107
IX. (-) Frais techniques		-5 900	-4 540
X. (-) Frais commerciaux		- 385	- 317
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 866	-1 936
XII. (-) Frais de gestion immobilière		-1 428	-1 496
XIII. (-) Autres charges immobilières		-3 435	-2 141
(+/-) Charges immobilières		-13 014	-10 430
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		66 194	66 677
XIV. (-) Frais généraux de la Société		-6 586	-5 389
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		- 417	-1 127
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		59 190	60 161
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	22 144
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-8 037	17 207
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		51 153	99 511
XX. (+) Revenus financiers	5	457	242
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	5	-9 235	-9 416
XXII. (-) Autres charges financières	5	-1 206	-1 378
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	-1 994	6 098
(+/-) Résultat financier		-11 979	-4 454
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		39 175	95 057
XXV. (-) Impôts des sociétés		- 466	- 588
(+/-) Impôts		- 466	- 588
RÉSULTAT NET		38 708	94 469
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)		1,51	3,69
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension		29	171
RÉSULTAT GLOBAL		38 738	94 640

État consolidé résumé de la situation financière (en milliers €)

ACTIF	Notes	30.06.2018	31.12.17
I. Actifs non courants		2 666 025	2 532 477
A. Goodwill	6	14 281	14 281
C. Immeubles de placement	7	2 629 998	2 494 360
D. Autres immobilisations corporelles		2 392	2 436
E. Actifs financiers non courants	8	17 503	19 498
F. Créances de location-financement		1 851	1 902
II. Actifs courants		46 451	26 651
A. Actifs détenus en vue de la vente	7	-	-
B. Actifs financiers courants	8	8 616	1 874
C. Créances de location-financement		138	136
D. Créances commerciales		33 687	21 067
E. Créances fiscales et autres actifs courants		1 701	1 688
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		209	254
G. Comptes de régularisation		2 101	1 632
TOTAL DE L'ACTIF		2 712 475	2 559 128
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30.06.2018	31.12.17
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 465 244	1 448 504
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 465 244	1 448 504
A. Capital		357 871	357 871
B. Primes d'émission		792 641	792 641
C. Réserves		276 023	228 172
D. Résultat net de l'exercice		38 708	69 820
PASSIFS		1 247 232	1 110 624
I. Passifs non courants		562 217	505 008
A. Provisions		2 154	3 673
B. Dettes financières non courantes	8	540 945	484 255
a. Établissements de crédit		171 209	153 553
c. Autres		369 735	330 702
<i>EUPP</i>		290 544	165 966
<i>USPP</i>		75 997	161 916
<i>Garanties reçues</i>		3 195	2 820
C. Autres passifs financiers non courants		19 118	17 080
II. Passifs courants		685 014	605 616
A. Provisions		5 124	5 592
B. Dettes financières courantes	8	584 878	517 832
a. Établissements de crédit		65 262	47 332
c. Autres		519 616	470 500
<i>EUPP</i>		15 000	15 000
<i>USPP</i>		89 116	-
<i>Billets de trésorerie</i>		415 500	455 500
C. Autres passifs financiers courants	8	1 463	5
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		62 867	52 359
E. Autres passifs courants		1 884	2 491
F. Comptes de régularisation		28 799	27 337
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 712 475	2 559 128

État consolidé résumé des flux de trésorerie (en milliers €)

	30.06.18	30.06.17
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	254	153
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période (6 mois)	38 708	94 469
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-22 144
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	9 984	10 552
Intérêts payés	-10 106	-12 349
Impôts	466	588
Impôts payés	- 318	- 220
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	8 037	-17 207
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	1 994	-6 098
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	36	- 62
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	286	336
Ajustements des provisions (+/-)	-1 759	- 37
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	47 328	47 828
Mouvement des postes d'actif	-11 799	-3 433
Mouvement des postes de passif	2 431	-6 290
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-9 368	-9 723
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	37 960	38 105
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-21 055	-16 124
Cessions	-	123 121
Acquisition Arts 56	-114 351	-
Acquisitions dans le cadre de projets de redéveloppement	-	-22 474
Autres immobilisations corporelles	- 242	- 800
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-135 647	83 724
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-4 116	-4 207
Placements privés obligataires européens	125 000	70 000
Remboursement retail bond avril 2011	-	-162 000
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-1 243	-2 462
Solde de dividende de l'exercice précédent	-21 998	-23 021
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	97 643	-121 691
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	- 45	138
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE (6 MOIS)	209	291

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

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349
Affectation du résultat	-	-	31 702	-31 702	-
Dividende distribué	-	-	-23 021	-	-23 021
Dividende 2016 Befimmo (solde)	-	-	-23 021	-	-23 021
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	171	94 469	94 640
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.17	357 871	792 641	227 986	94 469	1 472 967
Dividende distribué	-	-	-	-66 250	-66 250
Acompte sur dividende 2017 Befimmo	-	-	-	-66 250	-66 250
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	186	41 601	41 787
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.17	357 871	792 641	228 172	69 820	1 448 504
Affectation du résultat	-	-	69 820	-69 820	-
Dividende distribué	-	-	-21 998	-	-21 998
Dividende 2017 Befimmo (solde)	-	-	-21 998	-	-21 998
Résultat global de la période (6 mois)	-	-	29	38 708	38 738
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.18	357 871	792 641	276 023	38 708	1 465 244

Notes aux états financiers consolidés résumés

1. Informations générales sur la Société

Befimmo (« la Société », immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0455.835.167) 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 (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 au Grand-Duché de Luxembourg), Befimmo Property Services SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0444.052.241), Beway SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0631.757.238), Fedimmo SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meirfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0889.229.788) et Vitalfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0899.063.306). Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 30 juin 2018. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers et a autorisé leur publication en date du 18 juillet 2018.

Les activités de la Société sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux, de salles de réunions et d'espaces de coworking et à la prestation de services connexes.

Au 30 juin 2018, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles, 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.

2. Principales méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les principales méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2017 (pages 133 à 140) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

Des amendements à des normes existantes entrent en vigueur en 2018 mais n'impactent pas les principes de comptabilisation et d'évaluation.

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

Les jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux repris dans le Rapport Financier Annuel 2017 (page 141) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

4. Information sectorielle

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

(en milliers €)	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	42 160	43 175	2 644	2 637	4 375	4 582
B. Résultat d'exploitation des immeubles	40 470	42 030	1 521	1 567	3 743	3 332
C. Variations de la juste valeur des immeubles	31 077	18 688	- 12 477	- 2 890	- 28 220	- 5 063
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	21 871	-	-	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	71 547	82 589	- 10 956	- 1 323	- 24 477	- 1 731
Pourcentage par secteur	123,0%	77,9%	-18,8%	-1,2%	-42,1%	-1,6%
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)						
	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 618 115	1 455 847	79 278	87 027	112 829	137 814
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	<i>131 191</i>	<i>45 986</i>	<i>4 728</i>	<i>3 671</i>	<i>3 236</i>	<i>4 120</i>
Autres actifs	551	533	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	1 626 057	1 463 771	79 278	87 027	112 829	137 814
Pourcentage par secteur	59,9%	57,2%	2,9%	3,4%	4,2%	5,4%
TOTAL PASSIF						
TOTAL CAPITAUX PROPRES						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES						

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)
4 904	4 816	14 973	14 720	2 611	2 265	-	-	71 667	72 194
4 183	4 321	13 771	13 357	2 506	2 069	-	-	66 194	66 677
9 420	3 920	- 11 611	- 913	3 775	3 465	-	-	- 8 037	17 207
-	- 149	-	423	-	-	-	-	-	22 144
13 603	8 092	2 160	12 867	6 281	5 534	-	-	58 157	106 027
23,4%	7,6%	3,7%	12,1%	10,8%	5,2%	-	-	100,0%	100%
						- 6 586	- 5 389	- 6 586	- 5 389
						- 417	- 1 127	- 417	- 1 127
						- 11 979	- 4 454	- 11 979	- 4 454
						- 466	- 588	- 466	- 588
								38 708	94 469
30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
1 329	1 329	5 561	5 561	-	-	-	-	14 281	14 281
228 850	215 306	477 101	488 450	113 824	109 916	-	-	2 629 998	2 494 360
4 124	13 602	262	226	133	- 44	-	-	143 675	67 560
1 437	1 505	-	-	-	-	66 208	48 449	68 196	50 487
231 616	218 140	482 662	494 011	113 824	109 916	66 208	48 449	2 712 475	2 559 128
8,5%	8,5%	17,8%	19,3%	4,2%	4,3%	2,4%	1,9%	100%	100%
						1 247 232	1 110 624	1 247 232	1 110 624
						1 465 244	1 448 504	1 465 244	1 448 504
						2 712 475	2 559 128	2 712 475	2 559 128

5. Résultat financier

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -10,0 millions € au premier semestre 2018, par rapport à -10,6 millions € au premier semestre de 2017.

Les « Revenus financiers » sont en hausse de 0,2 million €. Ils sont principalement constitués de l'indemnité payée par les investisseurs sur leurs placements en billets de trésorerie émis par Befimmo.

Les « Charges d'intérêt nettes » sont en légère baisse de 0,2 millions € par rapport au premier semestre 2017, suite à la baisse des taux d'intérêts auxquels la Société se finance. Par ailleurs, les charges financières complémentaires liées à la hausse du volume moyen de l'endettement sont partiellement compensées par l'activation des intérêts intercalaires sur les projets d'investissement. La légère baisse des « Autres charges financières » s'explique principalement par la diminution de commissions de réservation de lignes de financement.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est de -2,0 millions € contre 6,1 millions € sur les six premiers mois de 2017.

(en milliers €)	30.06.18 (6 mois)	30.06.17 (6 mois)
(+) XX. Revenus financiers	457	242
(+) Intérêts et dividendes perçus	356	174
(+) Redevances de location-financement et similaires	101	68
(+) Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	-
(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes	-9 235	-9 416
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-7 847	-9 587
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 109	- 124
(-) Autres charges d'intérêts	- 28	- 28
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	5 082	5 964
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	5 082	5 964
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-6 333	-5 642
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-6 333	-5 642
(-) XXII. Autres charges financières	-1 206	-1 378
(-) Frais bancaires et autres commissions	-1 206	-1 378
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	- 1
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 994	6 098
(+/-) Instruments de couverture autorisés	1 203	-6 754
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	1 203	-6 754
(+/-) Autres	-3 198	12 852
(+/-) Résultat financier	-11 979	-4 454

6. 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. Le descriptif de la méthode d'enregistrement de ce goodwill est décrit dans le Rapport Financier Annuel 2017 (page 150).

Test de dépréciation

Au 30 juin 2018, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation, conformément à la méthode décrite dans le Rapport Financier Annuel 2017 (page 151). Le résultat de ce test indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée.

7. Immeubles de placement

(en milliers €)

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>
Acquisitions	24 230
Autres investissements	43 330
Cessions	- 98 287
Variations de la juste valeur	13 429
Valeur comptable au 31.12.2017	2 494 360
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 494 360</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	114 500
Autres investissements	29 175
Cessions	-
Variations de la juste valeur	- 8 037
Valeur comptable au 30.06.2018	2 629 998
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 629 998</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>

Lors du premier semestre de l'exercice 2018, Befimmo a procédé à l'intégration dans son portefeuille de l'immeuble Arts 56 pour un montant total de 114,5 millions €. Au cours de l'exercice 2017, Befimmo avait procédé à diverses acquisitions pour un montant de 24,2 millions € dans le cadre de ses projets de redéveloppement.

Lors du premier semestre 2018, Befimmo a investi 29,2 millions € dans son portefeuille. Les principaux investissements ont porté sur les projets Quatuor (6,6 millions €), ZIN (6,9 millions €) et Eupen (3,5 millions €).

Lors de l'année 2017, le montant investi en travaux s'élevait à 43,3 millions €. Les investissements ont également porté principalement sur les projets Eupen (7,0 millions €), Quatuor (5,9 millions €) et ZIN (3,5 millions €). La rénovation de l'immeuble Guimard (8,9 millions € en 2017) s'est terminée au cours de l'exercice 2017 et l'immeuble est actuellement partiellement loué.

Pour rappel, au cours du premier semestre de l'exercice 2017, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode, pour un montant de 122 millions €. Le complexe a contribué au résultat d'exploitation des immeubles pour un montant de 698 milliers € en 2017. Fedimmo a en outre cédé les immeubles sis avenue Emile Digneffe à Liège et Bevrijdingslaan à Ninove, qui ont, ensemble, contribué au résultat d'exploitation des immeubles pour un montant de 14 milliers €.

8. Actifs et passifs financiers

À périmètre constant, la Société dispose de financements suffisants jusqu'à la fin du troisième trimestre 2019. Le chapitre « Structure financière et politique de couverture » à la page 24 de ce Rapport reprend des informations détaillées sur le sujet.

Afin de limiter les risques liés à l'évolution des taux d'intérêt et de change, la Société procède à l'acquisition d'instruments de couverture. Au 30 juin 2018, le ratio de couverture est de 94,1%. Le tableau ci-après reprend l'ensemble des instruments de couverture dont dispose la Société au 30 juin 2018.

⁽¹⁾ La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

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

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	DEVISE		Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
			Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt					
CAP acheté	2	Option		€	25	2,25%	jan. 2014	oct. 2018	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option		€	25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option		€	15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option		€	15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	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	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option		€	20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Collar Swaption	2	Option		€	30	0,75%/1,25%	juil. 2019	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	20	0,79%	fév. 2016	août 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,59%	nov. 2016	août 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 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		€	15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,72%	jan. 2016	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		€	20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,17%	juin 2018	déc. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,71%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,80%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,65%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	30	0,66%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,71%	août 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	20	0,93%	août 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	30	0,85%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	20	0,92%	fév. 2025	août 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,69%	avr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,82%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,95%	avr. 2018	oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	30	1,14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,25%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,21%	jan. 2025	avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,21%	déc. 2024	juin 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,12%	jan. 2025	juil. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	15	0,84%	mai 2014	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward		€	15	0,84%	févr. 2017	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward		€	15	0,84%	nov. 2017	mai 2019	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	0,69%	avr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	0,82%	avr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	1,51%	mars 2017	juil. 2021	Euribor 1 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
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	0,42%	oct. 2017	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward		€	65	0,81%	mars 2018	mars 2026	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

Actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur

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'intérêts et de change, 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, SWAPTION 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 et incluent 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 parviennent à Befimmo d'une société spécialisée indépendante. La Société procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec les valorisations provenant des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

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

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 30.06.2018	
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	7	- 577
Forward	2	9 209	-18 852
CCS	2	16 225	-1 151
		25 441	-20 581

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2017	
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	41	- 418
Forward	2	6 493	-15 320
CCS	2	12 966	-1 347
		19 500	-17 085

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.

La dette USPP reprise dans les rubriques bilantaires I.B.c. et II.B.c. est comptabilisée à la juste valeur (niveau 2). L'option de la juste valeur selon IFRS 9 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.

Actifs et passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel 2017 (pages 133 à 140), 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 30 juin 2018 de 67,2 millions € ;
- des divers placements privés européens (EUPP) à taux fixes pour un montant total de 261,3 millions €.

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 du premier semestre 2018.

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 30 juin 2018, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2).

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

(en milliers €)	Niveau	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	265 065	260 657
Cessions de créances de loyers futurs / de redevances d'usufruits futures	2	72 838	67 174

Rapport du Commissaire

Rapport du Commissaire aux actionnaires de Befimmo SA sur l'examen limité des états financiers consolidés résumés clos le 30 juin 2018 pour la période de six mois se terminant à cette date

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Befimmo SA (la "Société"), et de ses filiales, ci-joint, arrêté au 30 juin 2018, ainsi que de l'état du résultat global consolidé résumé, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres, y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date ainsi que des notes aux états financiers consolidés résumés, communément, les « Etats Financiers Consolidés Résumés ». Le total de l'état consolidé résumé de la situation financière s'élève à € 2.712.475 milliers et l'état du résultat global consolidé résumé se solde par un résultat net pour la période de six mois se terminant à cette date de € 38.708 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Résumés conformément à l'International Financial Reporting Standard *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Résumés, basée sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à - *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, 18 juillet 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par
Christel Weymeersch*
Associée
*Agissant au nom d'une SPRL