



YEARS

BEFIMMO  
WHERE BUSINESSES  
FIND A HOME

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

Des résultats  
résilients pour 2020  
et anticipation  
des changements

■ **Résultats financiers :**

- Juste valeur du portefeuille solide (+0,03%) (à périmètre constant, hors investissements, cessions et acquisition)
- Valeur intrinsèque consolidée de 58,85 € par action (part du groupe)
- Résultat net consolidé de 2,13 € par action (part du groupe)
- EPRA earnings consolidé de 2,81 € par action (part du groupe)

■ **Fondamentaux solides de l'activité d'opérateur immobilier (94% des revenus consolidés) :**

- 73.410 m<sup>2</sup> loués en 2020, soit une augmentation de 20% par rapport à 2019 (hors ZIN)
- LOI signée début 2021 pour un bail supplémentaire de 3.500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Quatuor
- Portefeuille en exploitation :
  - Taux d'occupation en hausse et robuste de 95,2%
  - Longue durée moyenne pondérée des baux (jusqu'à leur prochaine échéance) de 7,2 ans
  - Perception des loyers de l'ordre de 99,7% depuis le début de l'année
- Projets en cours :
  - Projets sous contrôle après des retards limités en raison de la crise sanitaire
  - Gestion proactive du risque d'occupation : taux de prélocation actuellement à 83%
- Rotation du portefeuille :
  - 252 millions € de cessions réalisées globalement à leur juste valeur, IRR moyen hors effet de levier de 6,2% et une plus-value nette de 57 millions € sur investissement

■ **Anticipation des changements au travers du coworking (6% des revenus consolidés) et le concept « workspace as a service » :**

- Développement du réseau Belux, le nombre d'espaces de coworking sera doublé d'ici 2022
- Actuellement 7 espaces de coworking en exploitation (28.000 m<sup>2</sup>)
- Taux d'occupation de l'espace de coworking mature de 75% (augmentation du nombre de « desks », porté à 3.028, venant de 2.037)
- Taux de recouvrement annuel des factures mensuelles : 99,3%

■ **Structure financière saine :**

- La rotation du portefeuille a contribué à une diminution significative du ratio Loan-to-Value à 36,8%
- Besoins de financement couverts, aucun nouveau financement n'étant nécessaire avant la fin du troisième trimestre 2022.

■ **Dividende 2020 :**

- Le solde de dividende est confirmé à 0,57 € brut par action, portant le dividende total de 2020 à 2,25 € brut par action

■ **Perspectives :**

- Prévision d'EPRA earnings de 2,10 € brut par action pour l'exercice 2021

**Befimmo est en passe de réaliser une croissance de l'EPRA earnings. Sur la base du plan actuel, l'EPRA earnings devrait atteindre un niveau compris entre 3 € et 3,20 € par action d'ici 2025, potentiellement amélioré par des investissements supplémentaires.**

# TABLER DES MATIERES

Activité opérateur immobilier . . . . .	6
Activité coworking . . . . .	13
Rapport financier . . . . .	15
Gouvernance d'entreprise . . . . .	23
Cours de l'action . . . . .	24
Dividende de l'exercice 2020 . . . . .	25
Calendrier 2021 . . . . .	25
Perspectives et prévision de dividende . . . . .	26
Plan d'action 2030 . . . . .	32
Annexe 1 . . . . .	33
Annexe 2 : Alternative Performance Measures . . . . .	35
Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA . . . . .	40
Annexe 4 : Glossaire des indicateurs immobiliers . . . . .	45

## Base de consolidation

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées ou aux activités de Befimmo doit s'entendre sur une base consolidée, compte tenu de ses filiales, sauf mention contraire expresse ou si le contexte exige une interprétation différente. Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium SA et ses filiales sont incluses dans le périmètre de consolidation global au 31 décembre 2020. Dans le présent communiqué de presse, les activités de Befimmo sont ventilées par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking).

Les résultats libellés en € par action sont calculés sur la base du nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au 31 décembre 2020. Il s'agit de 27.048.907 actions.

## Indicateurs immobiliers et EPRA guidelines

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo figurent à l'Annexe 4 du présent communiqué de presse. Elles font l'objet d'une note de bas de page à leur première occurrence. Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting – visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information – en souscrivant aux EPRA reporting guidelines.

## Alternative Performance Measures

Les Directives « Alternative Performance Measures (APM) » de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises dans ce Rapport sont identifiées par une note de bas de page lors de leur première occurrence. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents figurent à l'Annexe 3 du présent communiqué de presse et sont aussi publiées sur le site Internet de Befimmo.

# Des résultats résilients pour 2020 et anticipation des changements

## Befimmo est parée pour le prochain chapitre de son histoire, fondée sur des bases solides

2020 a été une année inédite : le coronavirus a eu des répercussions immédiates et brutales dans le monde entier.

Le débat sur l'avenir des bureaux reste intense et les effets à long terme de la crise sanitaire actuelle sur la demande sont encore incertains. Nous sommes toutefois convaincus que le bureau, lieu indispensable d'interaction sociale et professionnelle, est l'outil essentiel pour adhérer à l'entreprise et à ses valeurs. Plus que jamais, le bureau sera dédié au travail d'équipe et à l'efficacité collective, tandis que le travail individuel se réalisera dans un lieu qui sied le mieux à l'utilisateur.

Nous avons été parmi les premiers à adopter cette philosophie et nous sommes prêts à répondre aux besoins évolutifs de nos utilisateurs grâce à la qualité de nos actifs et à notre gamme de solutions allant des baux à long terme aux contrats flexibles associés à des services et des facilités.

### **Fondamentaux solides de l'activité d'opérateur immobilier**

En ces temps inaccoutumés, notre priorité reste avant tout la santé et la sécurité de notre équipe, de nos clients et de toutes les autres parties prenantes. Après avoir mis en place des mesures de sécurité et intensifié le dialogue avec les clients, nous avons instauré l'initiative « Breathe at Work » pour continuer à garantir un cadre professionnel à l'épreuve du COVID pour toutes nos parties prenantes.

En 2020, la crise sanitaire en cours a eu une incidence limitée sur la performance opérationnelle. Nos fondamentaux solides et la qualité de notre portefeuille ont permis d'augmenter le taux d'occupation à 95,2% et maintenir la durée moyenne des baux à 7,2 ans. Malgré le ralentissement de l'activité locative globale sur le marché, nos équipes ont réussi à signer de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour 73.410 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 20% par rapport à l'exercice précédent (hors ZIN).

Nos projets de (re)développement restent sous contrôle, avec des retards limités liés à la crise sanitaire. En 2020, nous avons décroché des baux supplémentaires dans le projet Paradis Express, désormais préloqué à 100%. Nous avons également préloqué 3.950 m<sup>2</sup> dans le projet Quatuor à Touring et, après la signature d'une LOI pour un bail supplémentaire de 3.500 m<sup>2</sup> début 2021, le projet est actuellement préloqué à 56%. Ces transactions mènent le taux de prélocation des projets de bureaux en cours à 83%, ce qui signifie que le risque d'occupation est presque

entièrement couvert. Nous nous efforçons à poursuivre à ce rythme en 2021.

99,7% des loyers dus en 2020 ont été perçus. Ce pourcentage est conforme aux années normales.

L'objectif de 200 millions € de cessions fixé pour 2020 et 2021 a été atteint. Nous avons cédé pour 252 millions € d'actifs immobiliers à un IRR moyen sans effet de levier de 6,2% et une plus-value nette sur investissement de 57 millions €. Ces opérations confirment la capacité de nos équipes, l'appétit insatiable des investisseurs pour le marché des bureaux bruxellois et sa résilience en temps de crise. Ces cessions ayant été effectuées conformément aux dernières valeurs IFRS, elles confirment également la fiabilité de l'évaluation globale du portefeuille.

D'autres rotations du portefeuille devraient suivre. Nous avons fixé un objectif de 220 millions € pour 2021, mêlant des petits immeubles « non core » en province et des immeubles stratégiques « core » à Bruxelles ayant atteint une étape optimale de leur cycle de vie. Ces désinvestissements supplémentaires, en particulier les immeubles non essentiels en province, contribueront à concentrer encore davantage notre portefeuille sur des actifs de qualité supérieure recelant un fort potentiel de création de valeur. Le rythme des désinvestissements dépendra des opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser.

En 2020, nous avons fait l'acquisition de l'immeuble Loi 52 (Bruxelles, quartier Léopold), qui est tout aussi stratégique que l'immeuble Loi 44 acquis un an auparavant, dans la mesure où il est voisin de l'immeuble Joseph 2 et permet un réaménagement particulièrement efficace et innovant au cœur du quartier européen.

Nous sommes ravis d'entamer l'exercice 2021 avec un nouvel investissement. Nous avons acheté l'immeuble Cubus au Grand-Duché de Luxembourg et sommes convaincus du potentiel de création de valeur de ce marché en général et de l'immeuble Cubus en particulier.

### **Anticiper des changements avec l'activité coworking**

Depuis l'inauguration de l'espace Bailli en 2020, notre filiale Silversquare exploite désormais sept espaces de coworking en Belgique et au Luxembourg, soit une superficie totale de 28.000 m<sup>2</sup>. En 2021, nous étendrons notre réseau avec l'ouverture de nouveaux espaces dans les immeubles Central Gate et Quatuor.

L'activité de coworking a fait preuve d'une grande résilience avec une augmentation globale du nombre de membres. Cependant, 2020 n'a pas été une année facile.

La deuxième vague de la crise sanitaire s'est globalement traduite par un report des décisions de prise en occupation de bureaux privés par les moyennes entreprises (68% des revenus), ce qui a nettement bridé la croissance de l'activité. Dans ce contexte, nous sommes heureux de constater que l'espace Bailli se porte mieux que prévu en termes de prise en occupation.

Le taux d'occupation de notre espace de coworking mature s'élève à 75% et le taux de recouvrement des factures mensuelles émises à 99,3%. Des informations plus détaillées figurent à la page 13 du présent communiqué de presse.

Nous sommes convaincus que la combinaison de notre solution flexible Befimmo & Silversquare est appelée à jouer un rôle important durant la relance après la crise sanitaire et à devenir une solution essentielle dans les nouvelles formes de travail hybride.

### **Des résultats solides**

La juste valeur du portefeuille (opérateur immobilier) s'élève à 2,7 milliards €, soit stable (+0,03%) sur l'exercice (à périmètre constant, hors investissements, cessions et acquisition).

La valeur intrinsèque consolidée se chiffre à 58,85 € par action (part du groupe). Le résultat net consolidé s'élève à 2,13 € par action (part du groupe). Quant à l'EPRA earnings consolidé, il est de 2,81 € par action (part du groupe), soit un montant légèrement supérieur aux prévisions publiées après la cession de la Blue Tower en août 2020.

Le dividende brut final par action pour 2020 est confirmé à 0,57 €, ce qui porte le dividende brut total pour 2020 à 2,25 € par action non détenue par le groupe, soit un return sur cours de 6,2%.

### **Une structure financière saine**

La rotation du portefeuille a contribué à une nette diminution du ratio Loan-to-Value à 36,82%. Les besoins de financement sont couverts sans avoir à contracter de nouveau financement avant la fin du troisième trimestre 2022.

Dans le contexte actuel, Befimmo veillera à ne pas dépasser un ratio LTV d'environ 45%.

### **Perspectives pour 2021 et au-delà**

Sur la base des hypothèses prévisionnelles (cf. page 26 du présent communiqué de presse), l'EPRA earnings (consolidé, part du groupe) pour 2021 est actuellement estimé à 2,10 € par action.

Nous prévoyons un dividende brut conforme à la politique de dividende communiquée précédemment (au moins 80% de l'EPRA earnings complété, le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation des actifs).

Les projets en cours de développement contribueront progressivement à l'EPRA earnings à partir de 2022.

En outre, la contribution positive des espaces de coworking matures servira à financer l'extension du réseau sur la base du plan actuel. La première contribution significative de l'activité à l'EPRA earnings consolidé est donc attendue pour 2023.

Nous poursuivrons la rotation de notre portefeuille afin d'en cristalliser la valeur et de le maintenir au plus haut niveau de qualité. Le produit des cessions sert à gérer le ratio LTV, à financer les projets de développement en cours et à alimenter notre capacité de croissance. Le rythme de ces cessions sera aligné sur les opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser (actuellement non incluses dans les prévisions).

Befimmo est en passe de réaliser une croissance de l'EPRA earnings. Sur la base du plan actuel, l'EPRA earnings devrait atteindre un niveau compris entre 3 € et 3,20 € par action d'ici 2025.

### **Notre Plan d'action 2030**

En 2020, nous avons décidé de revoir et d'améliorer notre stratégie globale, d'une part en réanalysant les priorités de nos parties prenantes externes, de nos experts, de notre management et de notre équipe, d'autre part en réexaminant les priorités définies dans notre matrice de matérialité. Nos trois engagements (« Fournir des espaces de travail et les repenser », « Transformer les villes » et « Être responsable ») constituent la base de nos ambitions résumées dans notre Plan d'Action 2030.

Nos efforts se sont vus récompensés par une note de 4 étoiles GRESB Green Star et une note leadership A- du CDP.

En 2020, nous avons aussi rejoint la Belgian Alliance for Climate Action (BACA). BACA est une alliance d'organisations qui prennent leurs ambitions climatiques au sérieux et choisissent la voie des objectifs scientifiquement étayés. Notre objectif est de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>e liées à la consommation d'énergie de nos immeubles à 18,1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> à l'horizon 2030 (-33% par rapport à l'année de référence 2016).

Cette année, nous publierons (le 9 avril 2021) un Rapport de Développement Durable distinct comportant un descriptif détaillé du plan d'action et de nos objectifs et ambitions.

## **Un nouveau chapitre dans l'histoire de Befimmo**

Après la clôture de l'exercice 2020, la Société a nommé Jean-Philip Vroninks, actuellement administrateur exécutif de Jones Lang Lasalle Belgique-Luxembourg, pour le poste de nouveau CEO. Il succèdera à Benoît De Blieck, qui approche les 65 ans. Jean-Philip Vroninks nous rejoindra dans les mois à venir. Benoît De Blieck assurera la transition aux côtés de Jean-Philip et restera Administrateur de la Société jusqu'à la fin de son mandat en avril 2022.

En outre, le Conseil d'administration a décidé, à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires de 2021 et après approbation de la proposition de renouvellement de son mandat, d'élire Vincent Querton aux fonctions de nouveau Président de la Société. Il prendra la relève du Président actuel, Alain Devos, qui restera Administrateur de la Société jusqu'en avril 2023 afin d'assurer une transition en douceur avec le nouveau tandem CEO-Président.



# Activité opérateur immobilier

---

## ACTIVITÉ LOCATIVE

En 2020, Befimmo a conclu de nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 73.410 m<sup>2</sup> (dont 68.210 m<sup>2</sup> de bureaux et 5.200 m<sup>2</sup> de commerces et d'espaces polyvalents), soit une augmentation de 20% par rapport aux 61.000 m<sup>2</sup> conclus en 2019 (hors 70.000 m<sup>2</sup> ZIN). 58%<sup>1</sup> des superficies louées représentent la signature de nouveaux baux (soit 28 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 18 transactions).

### Principales transactions :

#### Immeubles disponibles à la location :

- **Régie des Bâtiments** : prolongation et résiliation du bail : nous avons conclu un accord concernant l'immeuble **Poelaert** (centre-ville de Bruxelles) pour prolonger le bail d'une durée fixe de neuf ans à compter du 19 décembre 2021. L'accord prévoit également la résiliation anticipée (partielle ou totale) moyennant indemnités de 10 baux dans des immeubles situés en province (en 2020 et en 2021). Le résultat économique de cette opération s'élève à quelque 14 millions € ; l'impact sur l'EPRA earnings en 2020, 2021 et 2022 est neutre. Comme prévu dans sa stratégie et ses perspectives, Befimmo est actuellement dans une phase de cession de ces immeubles.
- Immeuble **Vital** (Flandre) : renouvellement du bail (3.150 m<sup>2</sup>) pour une durée de six/neuf ans.
- Immeuble **Arts 56** (Bruxelles, quartier Léopold) : renouvellement du bail (2.924 m<sup>2</sup>) pour une durée de six/neuf ans.
- Immeuble **Axento** (Grand-Duché de Luxembourg) : nouveau bail (2.335 m<sup>2</sup>) pour une durée de six/neuf ans.

#### Projets de (re)développement :

- Immeuble **Quatuor** (Bruxelles, quartier Nord) : prélocation de 3.950 m<sup>2</sup> à Touring pour une durée de six/neuf ans et signature début 2021 d'une LOI pour un bail supplémentaire de 3.500 m<sup>2</sup>, Quatuor est actuellement préloué à 56%.
- Site **Paradis Express** (Liège) : prélocation de 3.100 m<sup>2</sup> à l'ONEM et de 2.540 m<sup>2</sup> à Deloitte. Le projet est entièrement préloué un an avant la livraison.

## PERCEPTION ET REPORT DES LOYERS

Befimmo est consciente des défis auxquels font face certains de ses clients et suit la situation en bon père de famille au cas par cas. La plupart des locataires du secteur « retail » (qui représente environ 1% des revenus locatifs consolidés) ont bénéficié de réductions de loyer. Pour quelque 35 locataires de bureaux sérieusement touchés par la crise liée à la pandémie de COVID-19, des délais de paiement ont été accordés pour le quatrième trimestre et les loyers ont été mensualisés. Ces reports de loyers représentent actuellement un montant d'environ 0,5 million €. Dans l'ensemble, les demandes de renégociation des baux demeurent l'exception.

Au 10 février 2020, 99,7% des loyers dus en 2020 avaient été encaissés, soit un pourcentage conforme à celui de l'an dernier. Une proportion limitée des retards était directement liée à la crise du COVID-19.

## EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

L'EPRA « like-for-like net rental growth » s'établit à -0,2 % contre 4,7 % sur l'exercice 2019.

C'est imputable à l'effet conjugué de :

- l'impact de la crise sanitaire (1,1 million € dont la majeure partie est liée aux périodes de réductions de loyer accordées aux clients du secteur « retail » (1% des revenus)),
- des renégociations de loyer liées à une prolongation de bail et
- de certaines résiliations anticipées, partiellement compensées par les indexations de baux.

---

1 Sur la base du nombre de m<sup>2</sup> loués.

## TAUX D'OCCUPATION ET « EPRA VACANCY RATE »

	31.12.2020	31.12.2019
Taux d'occupation « spot » des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	95,2%	94,4%
EPRA Vacancy Rate <sup>(b)</sup>	2,9%	4,1%

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 4 du présent communiqué de presse.

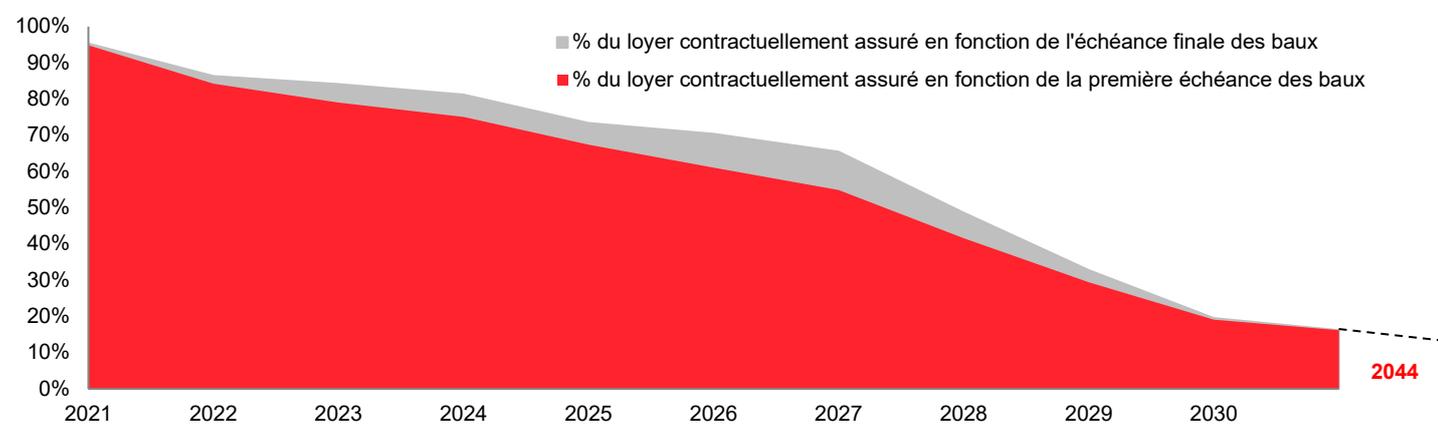
<sup>(b)</sup> Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 du présent communiqué de presse.

## DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX<sup>2</sup>

	31.12.2020	31.12.2019
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance <sup>(a)</sup>	7,2 ans	7,1 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale <sup>(a)</sup>	7,7 ans	7,8 ans

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 4 du présent communiqué de presse.

- Pourcentage du loyer contractuellement garanti en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé (en %)



<sup>2</sup> Conformément aux définitions, les baux futurs signés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la durée moyenne pondérée des baux.

## JUSTE VALEUR<sup>3</sup>

Bureaux	Variation sur l'année <sup>(a)</sup> (en %)	Quote-part du portefeuille <sup>(b)</sup> (31.12.2020) (en %)	Juste valeur (31.12.2020) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2019) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé <sup>(c)</sup>	0,50%	43,9%	1 191,9	1 346,1
Bruxelles décentralisé	-4,35%	3,0%	82,2	83,2
Bruxelles périphérie	-2,12%	3,4%	92,5	121,1
Flandre	-3,92%	15,8%	428,3	474,9
Wallonie	0,94%	8,6%	233,0	230,6
Luxembourg ville	6,14%	5,4%	147,1	138,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>-0,30%</i>	<i>80,1%</i>	<i>2 175,1</i>	<i>2 394,5</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>3,09%</i>	<i>19,1%</i>	<i>517,3</i>	<i>394,1</i>
<b>Immeubles de placement<sup>(d)</sup></b>	<b>0,33%</b>	<b>99,2%</b>	<b>2 692,4</b>	<b>2 788,6</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>	<b>-5,93%</b>	<b>0,8%</b>	<b>21,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Total</b>	<b>0,03%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 714,0</b>	<b>2 788,6</b>

(a) La variation sur l'année correspond à la variation de la juste valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020 (hors montant des investissements et désinvestissements).

(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2020.

(c) Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

(d) Hors droits d'utilisation des contrats de location pour des espaces de bureau et droits d'utilisation des terrains (IFRS 16).

La juste valeur du portefeuille s'élevait à 2.714,0 millions € au 31 décembre 2020 par rapport à 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019.

Cette évolution de valeur intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille
- les investissements (Loi 52) et les désinvestissements réalisés (immeubles Blue Tower, Guimard, Froissart, Schuman 3, Schuman 11, Media)
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultat (IAS 40)

À périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors acquisition, investissements et désinvestissements) reste stable au cours de l'année (variation de +0,03 % soit 0,8 million €).

## ROTATION DES EXPERTS IMMOBILIERS

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, comme le prévoit l'arrêté royal sur BE-REITs du 13 juillet 2014, Befimmo a mandaté, à compter de 2021 (première évaluation au 31 mars 2021) et pour une période de trois ans, M. Christophe Ackermans (Head of Valuation – Cushman & Wakefield), M. Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Spri, National Director) et M. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL, Senior Director, Head of Valuation Services).

3 Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. 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 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% correspond à un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées sur le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.

## RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

La compression du rendement des immeubles de placement est principalement liée aux investissements supplémentaires réalisés pendant l'année dans les immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponible à la location.

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement <sup>(a)</sup>	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Rendement brut courant</b>	5,3%	5,4%	4,3%	4,6%
<b>Rendement brut potentiel</b>	5,6%	5,6%		

<sup>(a)</sup> En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

## ROTATION DU PORTEFEUILLE

Befimmo est garant d'un portefeuille de haute qualité. Nous investissons dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en cédant les immeubles matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie. Le produit des cessions sert à gérer le ratio LTV, à financer les projets de développement en cours et à alimenter notre capacité de croissance.

### Des cessions pour 252 millions €

- Cristallisation de valeur :
  - Immeuble **Blue Tower** (Bruxelles, quartier Louise) : cession en octobre 2020 générant une plus-value nette d'environ 22 millions € (sur la base de la valeur d'investissement) et un IRR sur investissement hors effet de levier de 7,1%.
  - Immeubles **Guimard, Froissart, Schuman 3 et 11** (Bruxelles, quartier Léopold) : cession en décembre 2020 générant une plus-value nette de quelque 41,3 millions € (sur la base de la valeur d'investissement) et un IRR hors effet de levier de 7,3%.
- Actifs ne correspondant plus au cadre stratégique :
  - Immeuble **Media** (Bruxelles, périphérie) : cession en décembre 2020 générant une moins-value nette de -6,4 millions € (sur la base de la valeur d'investissement) et un IRR sur investissement hors effet de levier de 3,8%.

### Acquisition Loi 52

- Immeuble **Loi 52** (Bruxelles, quartier Léopold) adjacent à l'immeuble Joseph 2, avec un potentiel de création de valeur permettant un redéveloppement particulièrement efficace et innovant au cœur du quartier européen (voir page 11 de ce communiqué de presse pour plus d'informations).

### Début 2021, Befimmo a acquis l'immeuble :

- **Cubus** (Howald, Grand-Duché du Luxembourg), acquis<sup>4</sup> par l'intermédiaire de la filiale Kubissimmo SARL, situé dans le quartier Howald à deux pas de la Cloche d'Or, avec de bonnes perspectives de création de valeur.

<sup>4</sup> Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse disponible sur le site internet de Befimmo (<https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227>).

## INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

En 2020, Befimmo a investi 19,8 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location.

### PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Befimmo a investi 138,2 millions € dans ses projets de (re)développement. Au 31 décembre 2020, ces projets représentent 19% de la valeur totale du portefeuille. Comme prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché de l'importance à la gestion de ces projets. Une attention particulière est portée sur l'analyse de l'état du marché avant de lancer des projets à risque d'occupation et sur la maximisation du taux de prélocation avant le début des travaux. Actuellement, le taux de prélocation<sup>5</sup> des projets de bureaux s'élève à 83%.

Les projets sont globalement conformes au calendrier. Des retards limités, d'environ six mois, liés à la crise sanitaire actuelle ont entraîné une augmentation de certains coûts et reporteront la contribution à l'EPRA earnings des projets Quatuor, Paradis Express et ZIN.

Befimmo travaille à la diminution du poids de son portefeuille dans le quartier Nord de Bruxelles. D'ici 2024, Befimmo veut conclure un partenariat dans sa filiale ZIN IN NO(O)RD, dans lequel le partenaire devrait détenir un minimum de 25 et un maximum de 75%.

	Investissement réalisé en 2020 (en millions €)	Investissement total (en millions €)	Pourcentage d'achèvement	Rendement attendu sur coût total (terrain compris)	Perspectives		
					Investissement en 2021	Investissement en 2022	Investissement en 2023
<b>Projets engagés en cours</b>							
<b>Brederode Corner</b> Bruxelles CBD, Centre	5,1	22	100%	±5.5%	-	-	-
<b>Paradis Express (partie bureaux)</b> Wallonie, Liège	15,8	54	41%	>6%	32	-	-
<b>Quatuor</b> Bruxelles CBD, Nord	68,5	170	73%	>5.3%	46	-	-
<b>ZIN</b> Bruxelles CBD, Nord	39,4	411	19%	±4.3%	50	152	124
<b>Projets à engager en cours</b>							
<b>WTC 4<sup>(a)</sup></b> Bruxelles CBD, Nord	1,6	140		-	Développent en cas de prélocation		
<b>PLXL (actuellement "La Plaine")</b> Bruxelles décentralisé	1,7	49	6%	±5.5%	6	26	14
<b>Redéveloppement de Joseph 2 (actuellement "Joseph 2", "Loi 44", "Loi 52")</b> Quartier Leopold	0,7	62	1%	±5%	3	14	23
<b>Pachéco</b> Bruxelles CBD, Centre	0,7	37	4%	±5%	-	23	12
<b>Total</b>	<b>133,5</b>						

<sup>(a)</sup> Nouveau permis d'urbanisme en préparation, dans le même esprit que le projet ZIN, ouvert sur la ville et un mélange de fonctions.

<sup>5</sup> Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.

## Projets à engager<sup>6</sup>

### PLXL (Bruxelles décentralisé)

PLXL, dont l'achèvement est prévu début 2024, est l'un des plus récents ajouts au portefeuille de biens hybrides de Befimmo. Réinvention complète de l'emblématique immeuble de Beobank (15.180 m<sup>2</sup>) au cœur du dynamique quartier universitaire d'Etterbeek à Bruxelles, ce projet de 20.000 m<sup>2</sup> intègre les dernières tendances en matière de « smart building », d'écoconception et de circularité.

Ce site jouit d'un excellent emplacement, à côté de la gare et en face de l'Université de Bruxelles. Il offrira des espaces de travail flexibles, dont un espace de coworking Silversquare, un auditoire modulaire, un restaurant, une terrasse sur le toit et un large éventail de services et facilités. PLXL compte plus de 160 stations vélos, près de 50 stations pour vélos électriques et 100 places de parking, toutes équipées de bornes de recharge. Le bien-être et la santé de l'utilisateur sont des éléments clés de PLXL. Il vise la certification la plus élevée de sa catégorie (BREEAM « Outstanding »). Les systèmes intelligents de surveillance et de gestion de l'énergie, la détection d'occupation, l'éclairage adaptatif, la gestion intelligente de l'eau et les systèmes de recharge font partie du cahier des charges.



Le coût de la construction est estimé à 49 millions €. Le rendement sur investissement total escompté approche 5,5%. Les permis devraient être accordés à la mi-2021. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

### Pachéco



L'immeuble Pachéco sera aménagé dans l'ancien bâtiment de la Monnaie royale de Belgique après l'échéance du bail actuel. Befimmo va transformer ce bâtiment moderniste emblématique des années 1970 en un lieu polyvalent et flexible, pensé pour répondre aux exigences d'aujourd'hui et de demain. L'immeuble est idéalement situé sur le boulevard Pachéco, entre la gare Centrale et la petite ceinture de Bruxelles, dans un quartier qui fait la jonction entre la partie haute et basse de la ville.

Le Pachéco disposera de quelque 11.600 m<sup>2</sup> d'espaces multifonctionnels et flexibles, dont 9.400 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.050 m<sup>2</sup> de coliving, 1.150 m<sup>2</sup> alloués à des restaurants/café ou des commerces, sans oublier une terrasse de 250 m<sup>2</sup> sur le toit.

Les coûts de construction sont estimés à 37 millions €, avec un rendement sur investissement total attendu de quelque 5,5%. L'obtention du permis est attendue fin 2022. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation. Befimmo entend obtenir la certification BREEAM « Excellent » pour la phase « Design ».

### Réaménagement de Joseph 2 (Bruxelles, quartier Léopold)

Avec le réaménagement de l'immeuble Joseph 2, à l'échéance du bail actuel, Befimmo entend transformer trois immeubles existants (rue de la Loi 44 et 52 et rue Joseph II 27) en un écrin de verdure d'exception. Ces immeubles au cœur du quartier européen offrent un extraordinaire potentiel de création de valeur. Befimmo va créer un complexe innovant et polyvalent qui répondra aux besoins des occupants en quête d'espaces de travail de qualité au cœur de Bruxelles. Le nouveau complexe disposera de 23.000 m<sup>2</sup> d'espaces, dont une partie affectée au coliving.

Dans le cadre de ce chantier, Befimmo adopte résolument les principes de l'économie circulaire. Les bâtiments existants seront réutilisés. La structure sera conservée et les éléments démolis ou démontés seront récupérés, valorisés ou recyclés.

Le coût de construction prévu s'élève à 62 millions € et le rendement sur investissement total devrait avoisiner les 5%. L'obtention du permis est attendue à la mi-2022. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation. Befimmo entend obtenir la certification BREEAM « Outstanding » pour la phase « Design » et brigue la certification DGNB<sup>7</sup> « Platinum ».

<sup>6</sup> Images à titre d'illustration, images et détails du projet soumis à l'obtention des permis.

<sup>7</sup> <https://www.dgnb-system.de/en/system/>

## PARTENARIAT AVEC CO.STATION

En juin 2020, Befimmo a annoncé son partenariat avec Co.Station et devient son partenaire immobilier privilégié. Co.station est une plateforme unique d'innovation et d'entrepreneuriat. Befimmo sera également l'un des partenaires fondateurs de l'écosystème d'innovation « co.building », qui sera lancé début 2021 par Co.Station. Cet écosystème accompagnera plus de 30 entreprises à concevoir ensemble des bâtiments intelligents et durables, plaçant la qualité environnementale au cœur du logement et du lieu de travail. Ce dialogue apportera beaucoup d'opportunités à Befimmo, car il s'agit d'un écosystème d'innovation ouverte au cœur du logement et du lieu de travail et abordant des thématiques, tel que la mobilité, l'intégration dans la ville, l'utilisation de ressources, etc., qui sont intégrées dans sa stratégie depuis longtemps.

[www.befimmo.be/fr/news/befimmo-sassocie-costation](http://www.befimmo.be/fr/news/befimmo-sassocie-costation)  
[www.co-station.com](http://www.co-station.com)

## COVID 19 : DES TEMPS EXCEPTIONNELS DEMANDENT DES MESURES EXCEPTIONNELLES

### 1 ÉQUIPE

#### 1. Gestion du changement et bien-être

- Contacts informels réguliers
- Renforcement des outils de communication numérique
- Trucs et astuces et protocoles pour le télétravail et l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée
- Activités sociales virtuelles supplémentaires
- Formation
- Soutien informatique et logistique supplémentaire pour le travail à domicile
- Processus d'intégration spécifique pour les nouvelles recrues

#### 2. Équipe de crise

- Équipe de gestion et de communication de crise pour assurer le suivi quotidien /hebdomadaire de l'impact de la crise sur le business

### 2 CLIENTS

#### 1. Augmentation des contacts virtuels

#### 2. Mailings réguliers

#### 3. Protocoles (détection des cas COVID-19)

#### 4. Breathe at work : Mesures de sécurité et lignes directrices

#### 5. Suivi responsable et au cas par cas de la situation financière

### 3 AUTRES PARTIES PRENANTES

#### 1. Communauté des investisseurs :

- Communication régulière de l'impact sur l'entreprise et des mesures prises
- Surveillance du cours de bourse

#### 2. Actions supplémentaires en plus du parrainage traditionnel :

- Collecte de fonds pour la Croix-Rouge d'Auderghem (7.000 €) avec défi sportif pour remplacer leur vente annuelle d'autocollants
- Participation à l'action solidaire "Connected Smiles", avec le don de 29 smartphones. Les smartphones et tablettes sont reconditionnés et distribués aux personnes dans le besoin qui bénéficient également d'une aide pour apprendre à utiliser ces appareils.

## 4 LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS

1. Résilience et flexibilité de l'équipe de Befimmo. | 2. Stratégie : accélération de l'évolution de nos modes de travail et de vie. La poursuite du développement du positionnement actuel de Befimmo et de ses 3 axes stratégiques est essentielle. | 3. Agilité et gestion du changement. | 4. Accélération de la formation des équipes pour soutenir /booster la transformation numérique et de l'entreprise. | 5. Amélioration continue du fonctionnement de l'équipe interne. | 6. Enquête interne concernant le COVID-19 pour continuer à innover et à améliorer.

# Activité coworking

## PORTEFEUILLE D'ESPACES DE COWORKING



Espaces	Surface	Situation
Silversquare Bailli	7 200 m <sup>2</sup>	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Europe	4 600 m <sup>2</sup>	Quartier Leopold, Bruxelles CBD
Silversquare Louise	3 300 m <sup>2</sup>	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Luxembourg	2 200 m <sup>2</sup>	Quartier de la Gare, Luxembourg ville, Grand-Duché de Luxembourg
Silversquare Stéphanie	3 800 m <sup>2</sup>	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Triomphe	4 300 m <sup>2</sup>	Quartier Université, Bruxelles décentralisé
Silversquare Zaventem	2 600 m <sup>2</sup>	Bruxelles périphérie
<b>Total</b>	<b>28 000 m<sup>2</sup></b>	

## TAUX DE RECOUVREMENT : FACTURES ÉMISES

Nous avons annulé les cotisations pour le « fully flex » et pour les « dedicated desks » dans « l'open space » du coworking ( $\pm 14\%$  des revenus locatifs consolidés) en avril et accordé des réductions spéciales au cas par cas, afin de renforcer la loyauté.

Le taux de recouvrement des factures mensuelles émises en 2020 atteint 99,3% au 31 décembre 2020. Il n'y a pas eu d'augmentation significative des créances douteuses depuis le début de l'année.

## RÉPARTITION DES REVENUS

68% des revenus générés sont à mettre au crédit de « bureaux privatifs », occupés par de petites ou moyennes entreprises au potentiel de résilience plus important que les « flex desks ».

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation de l'espace de coworking mature est de l'ordre de 75% au 31 décembre 2020. Le nombre de bureaux occupés dans cette catégorie a diminué en raison du transfert des espaces Europe et Stéphanie vers la catégorie « non mature » dans la foulée de leur extension, du déménagement des membres vers de nouveaux espaces (principalement l'espace Bailli) et de l'impact de la crise sanitaire. La deuxième vague de la crise sanitaire s'est globalement traduite par un report des décisions de prise en occupation de bureaux privés par les moyennes entreprises, ce qui a nettement bridé la croissance de l'activité. Néanmoins, cette dernière a fait preuve d'une grande résilience avec une augmentation globale du nombre de membres.

Les ouvertures récentes des espaces Zaventem et Bailli ont eu une influence sur le taux d'occupation total qui s'établissait à 51% au 31 décembre 2020. Le périmètre des espaces matures et totaux fluctue d'une période à l'autre, étant donné que Silversquare est en phase de développement.

Espaces	Nombre de desks occupés au 31.12.2020 (A)	Nombre de desks disponibles au 31.12.2020 (B)	Taux d'occupation au 31.12.2020 (A/B)
Espaces de coworking « matures » <sup>(a)</sup>	244	326	75%
Ensemble des espaces de coworking	1 552	3 028	51%

<sup>(a)</sup> Un espace est considéré comme « mature » après trois ans d'existence.

## ESPACES DE COWORKING EN DÉVELOPPEMENT

Les espaces de coworking prévus dans les immeubles de Befimmo sont en général agencés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés « clé sur porte » à Silversquare au prix du marché. Silversquare (opérateur coworking) investit dans le mobilier et l'IT au sein de ces espaces.

Pour les espaces agencés dans des immeubles de tiers, Silversquare investit aussi bien dans les aménagements que dans le mobilier et l'IT.

En 2020, Silversquare a investi 5,7 millions € dans ses espaces de coworking. Comme indiqué ci-dessus, Befimmo (opérateur immobilier) a investi 0,8 million € en 2020 dans les projets en cours livrés clé sur porte.

### Nouvelles ouvertures dans les deux prochaines années :

<b>Espaces</b>		<b>Surface</b>	<b>Situation</b>
 Central Gate	Nouvelle ouverture	6 100 m <sup>2</sup>	Centre, Bruxelles CBD
 Quatuor	Nouvelle ouverture	8 100 m <sup>2</sup>	Quartier Nord, Bruxelles CBD
<b>Total 2021</b>		<b>14 200 m<sup>2</sup></b>	
Flandre	Nouvelle ouverture	5 800 m <sup>2</sup>	
 Paradis Express	Nouvelle ouverture	3 800 m <sup>2</sup>	Liège, Wallonie
<b>Total 2022</b>		<b>9 600 m<sup>2</sup></b>	

# Rapport financier

## CHIFFRES CLÉS

Consolidé		
	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 040 351	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 048 907	25 676 219
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 591,4	1 603,9
Valeur intrinsèque (en € par action)	58,85	59,29
EPRA NRV (en € par action) <sup>(a)</sup>	63,48	63,38
EPRA NTA (en € par action) <sup>(a)</sup>	60,10	59,85
EPRA NDV (en € par action) <sup>(a)</sup>	57,19	57,66
Résultat net (en € par action)	2,13	6,95
EPRA earnings (en € par action)	2,81	3,29
Coût moyen (annualisé) de financement <sup>(c)</sup> (en %)	2,0%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,9	4,4
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	40,8%	42,7%
Loan-to-value <sup>(d)</sup> (en %)	36,8%	39,0%
Return sur fonds propres <sup>(e)</sup> (en € par action)	2,1	6,5
Return sur fonds propres <sup>(e)</sup> (en %)	3,6%	11,6%
Activité opérateur immobilier		
	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net (en € par action)	2,16	7,03
EPRA earnings (en € par action)	2,88	3,26
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>(b)</sup> (en %)	-0,2%	4,7%

(a) Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 du présent communiqué.

(b) Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».

(c) Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

(d) Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie) / juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

(e) Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation du dividende optionnel. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

## VALEUR DE L'ACTIF NET ET BILAN CONSOLIDÉS

### Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2019 (part du groupe)</b>	<b>59,29</b>	<b>1 603,9</b>	<b>27 052 443</b>
Solde de dividende de l'exercice 2019		-23,3	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		-1,8	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		0,7	
Acompte sur dividende de l'exercice 2020		- 45,4	
Programme de liquidité - réserve pour actions propres		- 0,4	
Résultat sur programme de liquidité		0,1	
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2020		57,7	
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2020 (part du groupe)</b>	<b>58,85</b>	<b>1 591,4</b>	<b>27 040 351</b>

### EPRA NRV, NTA et NDV

En octobre 2019, l'EPRA a publié de nouvelles « Best Practice Recommendations » pour les informations financières des sociétés immobilières cotées. À partir de 2020, EPRA NAV et EPRA NNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs de performance de l'actif net : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) et EPRA Net Disposal Value (NDV).

Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs. Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes :

- EPRA NRV : part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.
- EPRA NTA : part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués.
- EPRA NDV : représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

Le relais EPRA complet comparant les nouveaux indicateurs EPRA NAV aux anciens se trouve à l'Annexe 3 du présent communiqué de presse.

en € par action	31.12.2020	31.12.2019
EPRA NRV	63,48	63,38
EPRA NTA	60,10	59,85
EPRA NDV	57,19	57,66

## Bilan synthétique consolidé

(en millions €)	31.12.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 761,2	2 814,8
Autres actifs	85,3	97,4
<b>Total actifs</b>	<b>2 846,5</b>	<b>2 912,3</b>
Capitaux propres	1 591,4	1 603,9
Dettes financières	1 053,3	1 134,7
non courant	684,6	637,6
courant <sup>(a)</sup>	368,7	497,2
Autres dettes	201,8	173,6
<b>Total capitaux propres &amp; passifs</b>	<b>2 846,5</b>	<b>2 912,3</b>
<b>LTV</b>	<b>36,8%</b>	<b>39,0%</b>

<sup>(a)</sup> Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an comme back-up de ces billets de trésorerie.

## RÉSULTATS FINANCIERS

*Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision des comptes consolidés sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux données comptables reprises dans le communiqué.*

### Evénements modifiant le périmètre

Le périmètre de l'activité immobilière a changé au cours de l'exercice 2020, principalement en raison de cessions (Blue Tower, Media, Froissart, Guimard, immeubles Schuman 3 et Schuman 11) et d'acquisition (immeuble Loi 52).

En raison du placement d'actions réalisé en décembre 2019, le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au cours de la période est passé de 25.676.219 à la fin de 2019 à 27.048.907 à la fin de 2020. Le nombre total d'actions non détenues par le groupe a légèrement diminué, passant de 27.052.443 à 27.040.351, ce qui est lié aux actions achetées dans le cadre du programme de liquidité.

## Commentaires sur les résultats de l'activité opérateur immobilier

### Compte de résultats synthétique de l'activité opérateur immobilier

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat locatif net	130 782	134 786
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	128 941	133 604
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 841	1 182
Charges immobilières nettes <sup>(a)</sup>	-15 208	-14 347
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>115 574</b>	<b>120 440</b>
Frais généraux	-15 746	-14 559
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 841	-1 177
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>97 987</b>	<b>104 703</b>
<b>Marge opérationnelle<sup>(a)</sup></b>	<b>74,9%</b>	<b>77,7%</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	306	12 961
<b>Résultat immobilier net<sup>(a)</sup></b>	<b>98 293</b>	<b>117 664</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) <sup>(a)</sup>	-19 472	-22 801
Impôts des sociétés	- 689	- 741
Impôts différés	- 390	- 472
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations<sup>(a)</sup></b>	<b>77 742</b>	<b>93 650</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	759	109 882
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17 682	-22 921
Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-2 373	-
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations</b>	<b>-19 296</b>	<b>86 961</b>
Résultat net	58 446	180 611
EPRA earnings	77 826	83 605
<b>Résultat net (en € par action)</b>	<b>2,16</b>	<b>7,03</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>2,88</b>	<b>3,26</b>

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

### Analyse des résultats de l'activité opérateur immobilier

Le **résultat locatif net** « like-for-like » est en baisse de 1,7% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique principalement par l'impact de la crise sanitaire de 1,1 million € dont la plus grande partie est liée à des gratuités accordés aux locataires du secteur « retail ». La baisse du loyer de l'immeuble Poelaert liée à la prolongation du bail y contribue également. Une partie de l'immeuble Central Gate a également été libérée en 2020 : les travaux de rénovation des étages concernés sont en cours et une partie de cet espace est déjà présumé.

Le **résultat locatif net** a baissé de 3,0% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ce recul s'explique principalement par l'effet de la perte de revenus liée à la cession d'immeubles en 2020 (principalement Blue Tower) et l'impact sur l'année complète de la cession de l'immeuble « Pavillon ». Les indemnités de rupture anticipée des baux perçues ont été plus élevées cette année que l'année dernière.

Les **charges immobilières nettes** sont en hausse de 0,9 million €. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des commissions d'agence liées aux baux conclus en cours d'année et à certaines mesures sanitaires liées au coronavirus. Les autres coûts récurrents restés stables sur les deux périodes comparables. Il est à noter que Befimmo a bénéficié de revenus non récurrents en 2019 et 2020.

L'EPRA « like-for-like net rental growth » s'établit à -0,2% au 31 décembre 2020.

Les **frais généraux** s'élèvent à 15,7 millions € contre 14,6 millions € en 2019. Cette évolution s'explique principalement par un renforcement des équipes et des missions d'accompagnement dans le cadre de la transformation, l'innovation et la numérisation des activités.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 98,0 millions € à fin décembre (-6,4%).

Le **résultat immobilier net** s'élève à 98,3 millions €, contre 117,7 millions € l'année dernière où une plus-value de 13 millions € a été comptabilisée sur la vente de l'immeuble « Pavilion ».

Le **résultat financier** (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -19,5 millions €. La baisse des charges financières s'explique principalement par une charge exceptionnelle comptabilisée en 2019 (2,7 millions €) liée au dénouement d'une cession de créances à taux fixe sur l'immeuble « Pavilion » cédé en mai 2019. La stabilité du coût moyen de financement (à 2,0%) traduit notamment l'allongement de l'objectif de gestion de la liquidité à 21 mois.

Le **résultat net** se chiffre à 58,4 millions €. Cette année, la juste valeur des immeubles de placement est resté stable (contre l'importante hausse des valeurs de l'année dernière : 110 millions €, soit 4,0%). Les cessions en 2020 ont été réalisées à leur juste valeur ou à un niveau proche de celle-ci, alors que l'année dernière, la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble « Pavilion » s'élevait à 10,0 millions €. La variation négative de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-20,8 millions €), qui traduit la baisse continue des taux d'intérêt, est légèrement inférieure à celle de l'année dernière (-22,9 millions €).

**L'EPRA earnings** s'établit à 77,8 millions € par rapport à 83,6 millions € l'an passé. Suite au placement d'actions réalisé en décembre 2019, le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au cours de la période est passé de 25.676.219 fin 2019 à 27.048.907 fin 2020. L'EPRA earnings par action atteint 2,88 € à la fin 2020, contre 3,26 € à la fin 2019.

Le **résultat net par action** se chiffre à 2,16 €.

### Commentaire sur les résultats liés à l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 8,0 millions € sur l'exercice. Durant la phase de développement, l'activité coworking contribue négativement à l'EPRA earnings consolidé à concurrence de -0,06 € par action<sup>8</sup> (en 2020).

### Commentaire sur les résultats consolidés

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 136 millions €, en légère diminution par rapport à l'an passé. Le résultat net (part du groupe) s'établit à 57,7 millions €, soit une baisse de 120,7 millions € par rapport au 31 décembre 2019, principalement en raison de la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement l'an dernier. L'EPRA earnings s'établit à 2,81 € par action contre 3,29 € au 31 décembre 2019.

---

<sup>8</sup> En éliminant l'effet de l'application de la norme IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, la contribution à l'EPRA earnings serait de -0,09 € par action.

## STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE

La Société organise les financements en temps opportun tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.

### Principales caractéristiques de la structure financière

- Financements confirmés pour un montant total de 1.461 millions € (dont 71,4% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.002 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 96,6% du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,0%, stable par rapport à l'exercice 2019 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,9 années (par rapport à 4,4 années au 31 décembre 2019) ;
- Ratio d'endettement de 40,8%<sup>9</sup> (par rapport à 42,7% au 31 décembre 2019) ;
- Ratio LTV de 36,8%<sup>10</sup> (par rapport à 39,0 % au 31 décembre 2019) ;
- Ratio de couverture<sup>11</sup> de 98,6% (par rapport à 102,3% au 31 décembre 2019).

### Financements réalisés au cours de l'exercice

- Une prolongation de six ans d'une ligne bilatérale de 75 millions € ;
- Le renouvellement d'une ligne bilatérale de 100 millions € d'une durée maximale de cinq ans, deux ans au départ avec trois options d'extension d'un an, dont une a déjà été exercée ;
- Une nouvelle ligne bilatérale de 100 millions € d'une durée de quatre ans ;
- Une prolongation de six ans d'une ligne bilatérale de 35 millions € ;
- Un accroissement nominal de 40 millions € à 80 millions € d'une ligne bilatérale ;
- Une prolongation d'une tranche de 60 millions € d'une ligne bilatérale, dont 30 millions € prolongés jusqu'en août 2025 et le solde jusqu'en août 2027 ;
- Une nouvelle ligne bilatérale de 10 millions € d'une durée de 15 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au 30 septembre 2022.

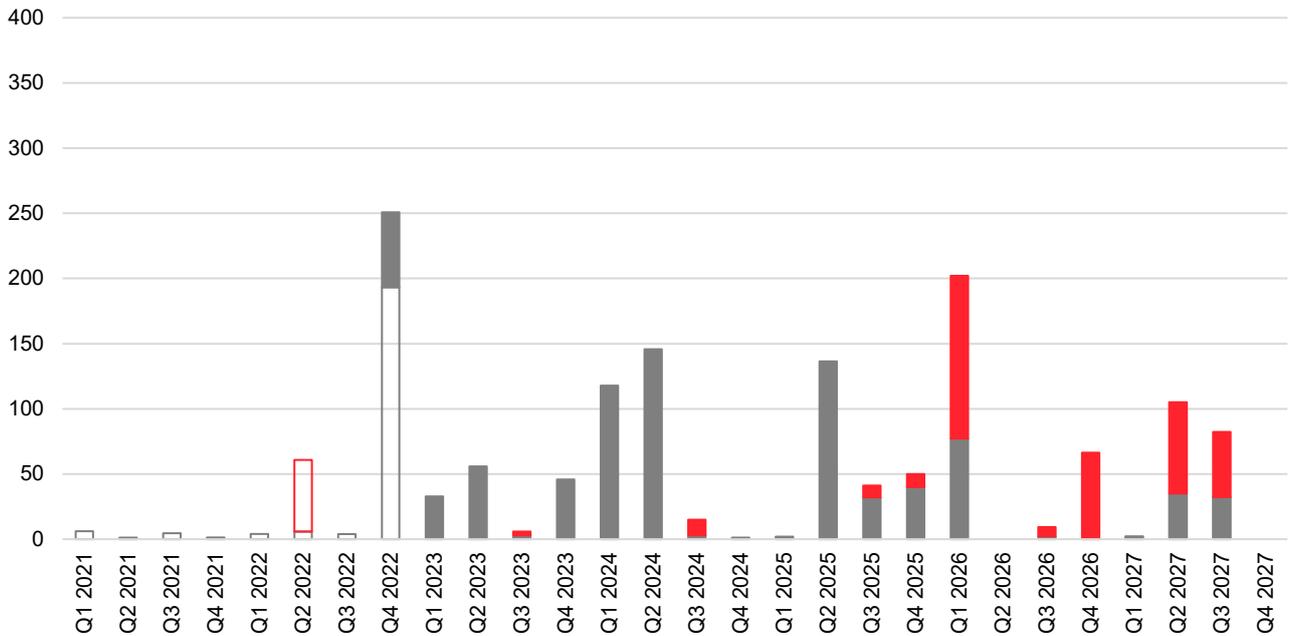
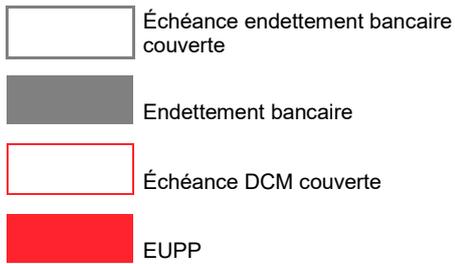
---

<sup>9</sup> Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

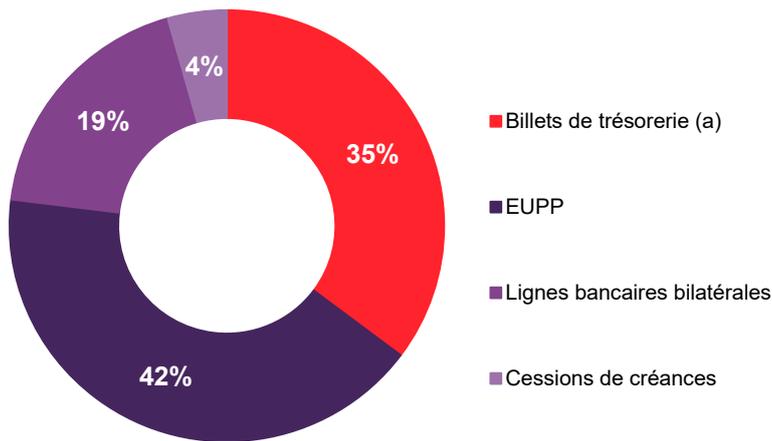
<sup>10</sup> Loan-to-value (LTV) = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

<sup>11</sup> Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale.

▪ Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)



▪ Répartition de l'endettement



<sup>(a)</sup> Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2020, l'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 600 millions €, dont 353 millions € étaient utilisés au 31 décembre 2020 pour des émissions à court terme (stable par rapport à l'exercice précédent) et 111,25 millions € pour des émissions à long terme. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

## Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR<sup>12</sup>.

En 2019, Befimmo a prolongé la durée maximale de sa politique de couverture qui s'étend jusqu'à 20 ans.

Opérations réalisées :

- Mise en place de deux nouveaux IRS payeurs de 25 millions € d'une durée de 18 années
- Mise en place de deux nouveaux IRS payeurs pour un montant notionnel total de 50 millions € sur 18 ans à partir de 2022
- Restructuration d'un IRS payeur de 25 millions € pour prolonger l'échéance de 8 à 12 ans
- Restructuration d'un IRS payeur de 25 millions € avec une date de début différée en 2025 pour prolonger l'échéance de 2028 à 2031
- Restructuration d'un IRS payeur de 30 millions € pour prolonger l'échéance de 2028 à 2040
- Dans le sillage de la rotation de portefeuille fin 2020, quatre IRS ont été restructurés pour un total de 125 millions € couvrant 2021 et une partie de 2022

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 98,6%<sup>13</sup> au 31 décembre 2020. Le ratio de couverture reste supérieur à 70% jusqu'au quatrième trimestre de 2022 inclus et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2025 inclus.

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

Moyenne annuelle		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	→	2040
CAP	Notionnel (en millions €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Taux moyen <sup>(a)</sup> (en %)	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Taux moyen <sup>(a)</sup> (en %)	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	973	1064	1035	968	891	751	555	328	240	215	190	167	→	15
	Taux moyen <sup>(a)</sup> (en %)	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	→	0,5%

<sup>(a)</sup> Taux fixe moyen hors marge de crédit, y compris des options sur swap (SWAPTIONS) considérées au taux plafond.

12 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).

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

# Gouvernance d'entreprise

---

Après la clôture de l'exercice 2020, la Société a nommé Jean-Philip Vroninks, actuellement administrateur exécutif de Jones Lang Lasalle Belgique-Luxembourg, pour le poste de nouveau CEO. Il succèdera à Benoît De Blicck, qui approche les 65 ans. Jean-Philip Vroninks rejoindra Befimmo dans les prochains mois.



Après plusieurs années passées chez Citibank à Bruxelles et chez KPMG à Londres, Jean-Philip a rejoint le département Capital Markets de King Sturge en Belgique en 2003. En 2009, il y est promu au poste d'administrateur délégué. Après la fusion de King Sturge et de JLL en 2011, il a pris la tête de l'équipe Belux Capital Markets. Début 2017, il devient administrateur exécutif de JLL pour la Belgique et le Luxembourg. Depuis 2020, il chapeaute aussi le département Capital Markets Benelux chez JLL. Au cours de sa carrière, Jean-Philip a acquis une longue expérience dans la gestion d'équipes multidisciplinaires au sein d'une société de services. Il a également géré diverses activités immobilières, notamment l'investissement et le développement en Belgique et à l'étranger. Sous sa houlette, JLL Belux s'est résolument engagée sur la voie de la croissance en se concentrant sur la création de nouvelles activités, le développement de la clientèle et la transition numérique.

Benoît De Blicck assurera la transition aux côtés de Jean-Philip et restera Administrateur de la Société jusqu'à la fin de son mandat en avril 2022.

Nous remercions Benoît De Blicck pour ses bons et loyaux services, sa passion et sa contribution notoire au développement de la Société au cours des 22 dernières années.

En outre, le Conseil d'administration a décidé, à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires de 2021 et après approbation de la proposition de renouvellement de son mandat, d'élire Vincent Querton aux fonctions de nouveau Président de la Société. Il prendra la relève du Président actuel, Alain Devos, qui restera Administrateur de la Société jusqu'en avril 2023, après adoption par l'Assemblée générale de la proposition de renouvellement de son mandat, afin d'assurer une transition en douceur avec le nouveau tandem CEO-président.

Nous remercions Alain Devos pour l'ouverture d'esprit, la diplomatie et la compétence dont il a fait preuve dans ses fonctions de Président pendant près de vingt ans.

Le Conseil d'administration, Alain Devos et Benoît De Blicck placent toute leur confiance en Vincent Querton et Jean-Philip Vroninks.

# Cours de l'action

## CHIFFRES CLÉS

	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 040 351	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 048 907	25 676 219
Cours le plus haut (en €)	57,00	59,40
Cours le plus bas (en €)	32,10	47,35
Cours de clôture (en €)	36,30	54,10
Nombre d'actions traitées <sup>(a)</sup>	24 888 322	17 395 988
Volume moyen journalier <sup>(a)</sup>	70 693	67 953
Vélocité du flottant <sup>(a)</sup>	120%	87%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	80%	106%
Dividende brut <sup>(b)</sup> (en € par action)	2,25	3,45
Rendement brut <sup>(c)</sup>	6,2%	6,4%
Return sur cours <sup>(d)</sup>	-28,5%	18,7%

<sup>(a)</sup> Source: Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.

<sup>(b)</sup> Soumis à un précompte mobilier de 30%.

<sup>(c)</sup> Dividende brut divisé par le cours de clôture.

<sup>(d)</sup> Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte de réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation au dividende optionnel.

## ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Befimmo a entamé l'exercice 2020 avec un cours de 54,10 € après avoir réalisé un placement privé de 69 millions € fin 2019. Quelques mois plus tard, quand la crise du COVID-19 a frappé l'Europe, la plupart des actions ont été sévèrement touchées, y compris le cours de l'action Befimmo, qui a clôturé à 36,30 € le 31 décembre 2020.

En tenant compte du dividende, distribué en 2020, le return sur cours s'élève à -28,5% sur un an. Sur 25 ans, depuis son introduction en Bourse, l'action affiche un return total annualisé de 5,3%<sup>14</sup>.

Au 31 décembre 2020, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -38,3 %. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1,0 milliard €.

Sur la base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, les actions Befimmo présentent une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 24.888.322 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 120% sur l'année.

En octobre 2020, Befimmo a confié à Kepler Cheuvreux la mission de mettre en œuvre un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises à la négociation sur Euronext Brussels. Ce contrat prévoit l'achat et la vente par Kepler Cheuvreux d'actions Befimmo. Kepler Cheuvreux agit au nom et pour le compte de Befimmo et dans le cadre d'un mandat discrétionnaire tel qu'autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2016. Conformément aux conditions précisées par cette Assemblée générale, le prix d'achat ne peut être inférieur à 85% ni plus de 115% du prix de clôture de la veille de la date de la transaction. Pour mettre en œuvre le programme, Befimmo met 2 millions € à la disposition de Kepler Cheuvreux. Au 15 février 2021, le solde des actions détenues par Befimmo dans le cadre du contrat de liquidité était de 26.446.

<sup>14</sup> Compte tenu du réinvestissement du dividende brut (source : Bloomberg).

# Dividende de l'exercice 2020

## SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2020

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 27 avril 2021 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2020, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,57 € brut<sup>(a)</sup> par action non détenue par le groupe. Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende et porte, comme prévu, le dividende total de l'exercice à 2,25 € brut par action non détenue par le groupe, soit un return sur le cours de 6,2%.

## Calendrier 2021

Publication du Rapport Financier Annuel 2020	Vendredi 27 mars 2021
Assemblée générale ordinaire 2020	Mardi 26 avril 2021
Mise en paiement du solde <sup>(a)</sup> du dividende sur présentation du coupon n°41	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 5 mai 2021
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 6 mai 2021
- Mise en paiement	Vendredi 7 mai 2021
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2021	Jeudi 11 mai 2021
Publication du Rapport Financier Semestriel 2021	Vendredi 22 juillet 2021
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2021	Jeudi 28 octobre 2021
Mise en paiement de l'acompte <sup>(c)</sup> sur dividende sur présentation du coupon n°42	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 15 décembre 2021
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 16 décembre 2021
- Mise en paiement	Vendredi 17 décembre 2021
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2021	Jeudi 18 février 2022
Publication du Rapport Financier Annuel 2021	Vendredi 25 mars 2022
Assemblée générale ordinaire 2021	Mardi 26 avril 2022
Mise en paiement du solde <sup>(a)</sup> du dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n°43	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 4 mai 2022
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 5 mai 2022
- Mise en paiement	Vendredi 6 mai 2022

<sup>(a)</sup> Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.

<sup>(b)</sup> Publication après clôture de la bourse.

<sup>(c)</sup> Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

# Perspectives et prévision de dividende

---

## DISCLAIMER

Ces perspectives ne sont pas censées être interprétées comme un engagement de Befimmo. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel de la crise sanitaire et d'incertitude économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante à l'avenir. Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou de l'évolution du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions, qui ne valent qu'à la date de rédaction du présent communiqué. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé.

Au vu des incertitudes économiques inédites liées à la pandémie, Befimmo renonce à publier des perspectives financières détaillées pour les trois prochains exercices. Toutefois, le présent communiqué de presse présente la perspective financière pour le prochain exercice (2021) et donnera une idée de l'évolution attendue de l'EPRA earnings au cours des prochaines années.

Les perspectives financières sont préparées, d'une part sur la base des éléments connus à la clôture des comptes annuels (notamment les contrats en cours), d'autre part sur la base d'hypothèses et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

## PERSPECTIVES D'EPRA EARNINGS 2021

### Portée et périmètre de la perspective :

Befimmo établit ses perspectives en considérant deux « business units » :

- l'activité d'opérateur immobilier (94% des revenus consolidés au 31 décembre 2020) ;
- l'activité de coworking (6% des revenus consolidés au 31 décembre 2020).

Les prévisions :

- sont formulées à **périmètre stable** mais en partant de l'hypothèse que l'option de paiement de l'acompte sur dividende (net de précompte mobilier<sup>15</sup>) en actions nouvelles soit proposée chaque année en décembre aux actionnaires et que 25% d'entre eux l'exercent ;
- supposent une **rotation du portefeuille** de biens stratégiques et non stratégiques pour un montant estimé à 220 millions € en 2021 ;
- tiennent compte des projets de **(re)développement créateur de valeur** et des investissements dans les immeubles disponibles à la location dans l'activité d'opérateur immobilier, pour un volume d'investissement total de 195 millions € en 2021 ;
- prennent en compte la **croissance et de la poursuite du développement** de l'activité de coworking ;
- ne tiennent pas compte de la croissance par voie d'acquisitions<sup>16</sup>.

### Hypothèses : activité d'opérateur immobilier

L'activité d'opérateur immobilier représente 94% des revenus locatifs consolidés au 31 décembre 2020.

#### Hypothèses générales

Les hypothèses externes et internes qui ont été considérées pour l'établissement des perspectives sont les suivantes :

- les taux d'indexation appliqués aux loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan quinquennal publié en septembre 2020 et actualisation des perspectives à court terme en novembre 2020)

---

<sup>15</sup> Le montant de l'acompte sur dividende utilisé dans les perspectives est supposé couvrir trois trimestres.

<sup>16</sup> Cependant, trois transactions en cours ont été prises en compte pour un montant de 58 millions €.

- les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor à 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2021
- les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur la base d'une appréciation individuelle de chaque bail. (Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2020) ou budgété (2021) sur le revenu potentiel)
- le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'acquisition d'instruments de couverture

### Hypothèses immobilières

Au-delà des tendances générales de marché, Befimmo a intégré dans ses perspectives les caractéristiques propres à ses immeubles, principalement en termes de situation locative (notamment la durée résiduelle d'occupation), de réversion potentielle des loyers et de besoin de rénovation et de redéveloppement (performances techniques, environnementales, etc.).

Nos hypothèses reflètent notre évaluation actuelle de l'impact de la crise sanitaire en cours sur nos activités (par exemple, retard dans les projets de construction, ralentissement des activités commerciales, etc.).

	Réalisé	Hypothèses
	2020	2021
<b>Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence</b>		
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,0%	1,1%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,5%	-0,6%
<b>Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle</b>		
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,0%	0,9%
Taux de perception des loyers <sup>(a)</sup>	93,9%	92,4%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,0%	2,1%

<sup>(a)</sup> Le taux de perception des loyers est égal au résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant cet exercice par l'ensemble des loyers qui auraient été perçus pendant cet exercice si, outre les espaces loués, les espaces vacants avaient également été tous loués pendant tout cet exercice à la valeur locative estimée (VLE)

#### ▪ Revenus contractuellement sécurisés

Pour l'exercice 2021, 97,5% des revenus budgétés sont contractuellement sécurisés et 2,5% sont sous contrat non garanti (existence d'une échéance) ou constitué d'hypothèses de relocation.

### *Charges immobilières*

Pour l'établissement des budgets de travaux d'entretien et de réparation des immeubles, de redevances de maintenance et garantie totale, d'état des lieux d'entrée et de sortie à charge de la Société, ainsi que des autres charges diverses, les principales hypothèses suivantes sont retenues :

- les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m<sup>2</sup>). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister
- lors de chaque relocation, des commissions d'agences sont prévues, dont le niveau est en fonction du loyer annuel et de la difficulté attendue à trouver un locataire (par exemple le niveau des commissions est plus élevé en périphérie). Ces commissions d'agences sont généralement déterminées sur la base d'un pourcentage du loyer annuel
- quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état. Les budgets alloués aux travaux de remise en état des espaces libérés sont pris en charge par la Société et établis sur la base d'un montant forfaitaire au mètre carré
- à leur départ, les locataires sont passibles du versement d'une indemnité équivalant aux dégâts locatifs estimés et à un mois d'indisponibilité à la location

### *Projets de (re)développement*

En 2021, Befimmo investira 195 millions € dans ses projets de (re)développement et dans les immeubles disponibles à la location. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 6 du communiqué de presse.

Dans certains projets, Befimmo (opérateur immobilier) prévoit des espaces de coworking<sup>17</sup> qu'elle livre clé sur porte à Silversquare (activité de coworking) aux conditions du marché. Un investissement total de 13,1 millions € est prévu en 2021 dans ce contexte.

### *Rotation du portefeuille*

Nous sommes garants d'un portefeuille de haute qualité. Nous investissons dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en cédant les bâtiments matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie.

Comme mentionné précédemment, ces prévisions supposent une rotation du portefeuille de biens stratégiques et non stratégiques pour un montant estimé à 220 millions € en 2021, mais ne tiennent pas compte de la croissance par voie d'acquisitions<sup>18</sup>.

En ce qui concerne les biens non stratégiques, Befimmo se concentrera en 2021 et 2022 sur la cession d'immeubles sis dans des villes de province. En 2006, nous avons conclu une opération stratégique de « sale and lease back » avec l'État belge. Le portefeuille acquis se composait de 62 immeubles (±380.000 m<sup>2</sup>) dans le centre de Bruxelles et dans des villes de province belges, loués pour une durée moyenne de 17 ans. 42 immeubles (308.000 m<sup>2</sup>) issus de cette transaction restent en portefeuille. Certains ont déjà été réaménagés et reloués, mais la plupart des immeubles des villes de province sont vendus à la fin du bail ou un peu plus tôt parce qu'ils ne correspondent plus à notre stratégie.

### Hypothèses financières

Le résultat financier prévisionnel se fonde sur les principales hypothèses de financement et de refinancement suivantes :

- recours au programme de billets de trésorerie à concurrence de quelque 250 millions € en 2021, par référence à l'encours de 353 millions € et de 352 millions € au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019 respectivement ;
- réserve de financement d'au moins 100 millions € sur six mois et gestion de la liquidité stricte sur une période de 24 mois
- refinancement des lignes bancaires bilatérales à leur échéance par un financement bancaire à taux variable assorti d'une marge (commissions d'utilisation comprises) et d'une commission de non-utilisation donnée, conformes aux conditions actuellement requises par les banques. Le notionnel de cette ligne évolue en tenant compte des échéances des lignes bilatérales ainsi que de l'évolution du niveau d'endettement prévisionnel, afin de maintenir la réserve de financement et la liquidité définies ci-avant
- mise en place de nouveaux instruments sur le marché de la dette privée ou publique (émissions d'obligations ou placements privés) afin d'avoir une désintermédiation des financements de l'ordre de 30 % environ. Ces instruments sont supposés être souscrits pour une durée de 10 ans, moyennant une marge aux conditions actuelles du marché (pour les obligations corporate de rating équivalent), majorée d'un taux fixe (correspondant au taux « forward » IRS 10 ans défini sur la base de la courbe des taux d'intérêt à la fin janvier 2021)
- les frais annexes au financement sont estimés sur la base des hypothèses financières énumérées ci-avant et des conditions obtenues sur les derniers financements réalisés. Ces frais sont lissés sur la durée du financement
- afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a acquis des instruments financiers (CAP, FLOOR et IRS), qui, au regard de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas autorisés comme instruments de couverture

### Hypothèses : activité de coworking

En 2021, Silversquare prévoit d'ouvrir deux nouveaux espaces (Central Gate et Quatuor). Les investissements liés à leur aménagement, leur mobilier et leurs équipements IT s'élèvent à 3,4 millions € en 2021. Comme mentionné ci-avant, pour les espaces de coworking programmés dans son portefeuille, Befimmo (opérateur immobilier) livre des espaces clé sur porte à Silversquare (entreprise de coworking) pour un investissement total de 13,1 millions € en 2021.

<sup>17</sup> Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 14 du communiqué.

<sup>18</sup> Cependant, trois transactions en cours ont été prises en compte pour un montant de 58 millions €.

Chaque espace est analysé individuellement en fonction de ses propres caractéristiques et du nombre de places « flex », bureaux dédiés et espaces de réunion mis à disposition des membres. La structure des coûts opérationnels y est liée. Les prévisions tiennent compte d'une occupation progressive des nouveaux espaces et du ralentissement de la prise en occupation induit par la crise sanitaire en cours. En temps normal, on considère qu'un espace de coworking atteint sa maturité après trois ans d'exploitation et son seuil de rentabilité avec un taux d'occupation d'environ 75%.

Les investissements nécessaires pour étendre le réseau diffèrent la contribution positive de l'activité. Sur la base du plan actuel, les premiers résultats relatifs sont attendus à l'horizon 2023.

## **Endettement et LTV**

Dans le contexte actuel, Befimmo veillera à ne pas dépasser le ratio LTV maximum d'environ 45%.

Outre la cristallisation de la valeur, la rotation du portefeuille doit permettre de financer les projets en cours et d'assurer la capacité de croissance.

La dette nette nominale prévisionnelle de 990 millions € à la fin 2021 reflète notamment les hypothèses relatives à la rotation du portefeuille.

## **Prévision d'EPRA earnings de l'exercice 2021**

Description des rubriques du tableau des prévisions en matière d'EPRA earnings

<b>(en milliers €)</b>		<b>Réalisé 2020</b>	<b>Perspectives 2021</b>
Opérateur immobilier	Revenus locatifs	130 753	120 635
	Charges relatives à la location	30	-695
	<b>Résultat locatif net</b>	<b>130 782</b>	<b>119 939</b>
	Charges immobilières nettes	-15 208	-18 162
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>115 574</b>	<b>101 777</b>
	Frais généraux de la Société	-15 746	-18 494
	Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment) <sup>(a)</sup>	-1 841	-5 847
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>97 987</b>	<b>77 437</b>
	Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-19 081	-17 334
	Impôts	-1 079	-1 453
	<b>EPRA earnings</b>	<b>77 826</b>	<b>58 649</b>
	<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>2,88</b>	<b>2,17</b>
CW	<b>Contribution à l'EPRA earnings de l'activité de coworking de l'activité de coworking (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,06</b>
TOTAL	<b>EPRA earnings total (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>2,81</b>	<b>2,10</b>
	<i>Nombre moyen d'actions en circulation</i>	<i>27 048 907</i>	<i>27 052 443</i>

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

## ▪ Revenus locatifs, charges liées à la location et charges immobilières nettes

Ces revenus et charges sont estimés individuellement pour chaque immeuble, sur la base des baux en cours tant au niveau des loyers que des charges locatives (polices d'assurance, garantie totale, etc.). Les autres charges immobilières sont quant à elles estimées sur la base de l'expérience de Befimmo en matière de gestion et d'entretien de son patrimoine immobilier.

Les hypothèses en termes de relocation en fin de bail sont formulées selon les pratiques du marché et sur la base de l'expérience de Befimmo. Elles ont également un impact sur l'estimation des commissions d'agences et des charges liées au vide locatif, qui sont également incluses dans les charges immobilières non récurrentes de la Société. Les charges immobilières comprennent également l'ensemble des frais de personnel du département immobilier, ainsi que tous les frais d'étude liés aux immeubles existants (frais d'avocats, d'experts fiscaux, de *due diligence* ou de commissions d'agences dans le cadre d'une analyse juridique, fiscale, financière ou technique de projet immobilier).

La diminution des revenus en 2021 est principalement due au programme de rotation des actifs de Befimmo. Comme indiqué ci-dessus, nous avons fixé un objectif de 220 millions € pour 2021, consistant en une combinaison de petits immeubles « non core » situés dans les villes de province et des immeubles « core » à Bruxelles qui ont atteint le point optimal dans leur cycle de vie. Ces désinvestissements supplémentaires, en particulier les immeubles non essentiels en province, contribueront à concentrer encore davantage notre portefeuille sur des actifs de qualité supérieur recelant un fort potentiel de création de valeur. Le rythme des désinvestissements dépendra des opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser (actuellement non incluses dans les prévisions).

## ▪ Frais généraux de la Société

Les frais généraux de la Société sont estimés ligne par ligne sur la base des chiffres des exercices antérieurs et des évolutions récentes et attendues de la Société. La plupart d'entre eux sont soumis à indexation. Les frais de personnel varient à un rythme tenant compte des évolutions anticipées de la taille de l'équipe.

## ▪ Autres revenus et charges d'exploitation

Les autres revenus et charges d'exploitation prévisionnels correspondent principalement au retraitement de l'effet du lissage des gratuités appliqué aux revenus locatifs, conformément aux normes IFRS.

## ▪ Résultat financier

Le résultat financier se compose des éléments suivants :

- charges financières sur l'endettement à taux variable, calculées en lui appliquant les hypothèses de taux d'intérêt décrites ci-avant, majorées des marges y afférentes
- charges financières sur l'endettement à taux fixe
- produits ou charges d'intérêts sur les instruments dérivés
- autres résultats financiers, comprenant principalement les frais annexes aux lignes de financement bancaire (commissions de réservation sur ouvertures de crédit, commissions d'utilisation et frais d'émission d'emprunts) et autres frais de service facturés par les banques

Le résultat financier est également impacté par l'activation d'intérêts intercalaires calculés sur la base du taux moyen de financement de la Société sur l'exercice concerné.

## ▪ Autres éléments du résultat net

Befimmo ne publie pas de prévisions des variations de la juste valeur des immeubles et des actifs et passifs financiers.

À titre d'information, il peut être estimé, sur la base des données au 31 décembre 2020, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 27,6 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,02 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,38% sur le ratio LTV<sup>19</sup>.

19  $\text{Loan-to-value (« LTV »)} = \frac{\text{[(dettes financières nominales - trésorerie)]}}{\text{juste valeur du portefeuille}}$ .

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IFRS 9). Sur la base de leur juste valeur au 31 décembre 2020, on peut estimer que si la courbe de taux d'intérêt Euro avait été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2020, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -32,9 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de 30,8 millions €.

De telles variations n'ont pas d'impact sur l'EPRA earnings généré par la Société.

### **Prévision d'EPRA earnings de l'exercice 2021**

Pour 2021, l'EPRA earnings (consolidé, part du groupe) est estimé à 2,10 € par action.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, nous prévoyons un dividende brut conforme à la politique de dividende communiquée précédemment (au moins 80% de l'EPRA earnings complété, le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille). Il pourrait être payé via un acompte en décembre 2021 et un solde en mai 2022.

### **Prévision d'EPRA earnings et de dividende au-delà de 2021**

Le portefeuille de Befimmo se trouve actuellement en période de transition avec une réserve de projets créateurs de valeur dont les bureaux étaient préloqués à 83% au 31 décembre 2020. Ces projets contribueront progressivement à l'EPRA earnings à partir de 2022.

En outre, Befimmo développe un réseau Belux d'environnements de travail. La contribution positive des espaces de coworking matures sera affectée au financement de l'extension du réseau ; la première contribution relative significative de l'activité à l'EPRA earnings est attendue en 2023.

Befimmo poursuivra également la rotation de son portefeuille afin de cristalliser ses valeurs et de maintenir son portefeuille au plus haut niveau de qualité tel que défini dans son cadre stratégique. Le produit des cessions sert à gérer le ratio LTV, à financer les projets de développement en cours et à alimenter la capacité de croissance. Le rythme de ces cessions sera aligné sur les opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser.

Dans le contexte actuel, Befimmo veillera à ne pas dépasser un ratio LTV d'environ 45%.

Befimmo est en passe de réaliser une croissance de l'EPRA earnings. Sur la base du plan actuel, l'EPRA earnings devraient atteindre un niveau compris entre 3 € et 3,20 € par action d'ici 2025.

Befimmo proposera un dividende conforme à la politique du dividende communiquée précédemment, équivalant à au moins 80% de l'EPRA earnings de l'exercice, majoré, le cas échéant, par les plus-values réalisées pendant l'exercice dans le cadre de sa politique de rotation de portefeuille.

Le dividende des exercices ultérieurs dépendra de la conjoncture économique, des occasions d'investissement que la Société saisira, ainsi que des succès engrangés dans la réalisation des projets et le développement de l'activité de coworking, tout en continuant à bénéficier des revenus stables liés au caractère défensif de son patrimoine immobilier.

# Plan d'action 2030

## REVUE DE NOS PRIORITÉS

Depuis 2017, la responsabilité sociétale fait partie intégrante de la stratégie globale de la Société. Un exercice complet a été réalisé, qui a débouché sur six axes stratégiques et sur l'intégration de 15 des 17 objectifs de développement durable dans nos activités quotidiennes. Toutefois, dans une optique d'amélioration continue, Befimmo a décidé de revoir ses priorités en 2020, dans le but de remettre en question la matrice de matérialité la plus récente. Pour ce faire, nous nous sommes adressés à une liste triée sur le volet et diversifiée de parties prenantes externes et internes de divers horizons. Leurs points de vue variés nous ont permis d'identifier nos défis pour 2020 et par la suite dans notre matrice de matérialité, et de hiérarchiser nos engagements environnementaux, sociétaux et de gouvernance selon trois grands titres.

### Fournir des espaces de travail et les repenser

Sécurité et santé des occupants  
 Communication avec les locataires et les occupants  
 Confort et bien-être des occupants  
 Innovation  
 Qualité architecturale  
 Flexibilité/adaptabilité des bâtiments

### Transformer les villes

Fonctions mixtes  
 Participation des parties prenantes au processus de développement du projet

### Être responsable

Consommation d'énergie  
 Biodiversité  
 Économie circulaire  
 Intégration des défis ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de maîtrise des risques  
 Éthique et transparence  
 Dialogue employés et employeurs  
 Consommation d'eau



Pour soutenir ces objectifs, Befimmo a mis en place des objectifs non financiers qui se rapportent spécifiquement aux trois catégories d'engagement, ainsi que d'autres objectifs internes qui assurent l'intégration de cette mission dans nos opérations quotidiennes.

Ces objectifs, définis en concertation avec la direction et son équipe, figurent dans un plan d'action supervisé par l'équipe RSE. Ils font l'objet d'un rapport semestriel à l'équipe Responsabilité sociétale de Befimmo et sont publiés sur le site Internet de la Société.

## RÉCOMPENSES ET BENCHMARKS

	2020	2019
EPRA BPR <sup>(a)</sup>	Gold	Gold
EPRA sBPR <sup>(a)</sup>	Gold	Gold
CDP <sup>(a)</sup>	A- Leadership	Awareness C
GRESB <sup>(a)</sup>	80% Standing investments 84% Developments Green Star <sup>(b)</sup>	83% Green Star
MSCI	A	A
Sustainalytics	19,2/100 Low Risk <sup>(c)</sup>	56/100

<sup>(a)</sup> Participation volontaire de Befimmo.

<sup>(b)</sup> À partir de 2020, le GRESB a divisé son score global en deux catégories différentes pour les activités immobilières : « Standing Investments » et « Developments ».

<sup>(c)</sup> L'ESG Ratings Report a été remplacé par le « Risk Ratings Report » qui s'attache principalement à montrer le niveau de risque auquel une entreprise est exposée. La méthode d'analyse est passé d'une analyse ESG à une analyse des risques, au plus proche de zéro au meilleur le score.

# Annexe I

## COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ (EN MILLIERS €)

	31.12.20	31.12.19
I. (+) Revenus locatifs	137 652	142 437
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 14	- 514
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>137 638</b>	<b>141 924</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	16 081	14 992
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 947	24 300
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-32 760	-29 752
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	2 171	536
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>148 077</b>	<b>152 000</b>
IX. (-) Frais techniques	-18 520	-17 055
X. (-) Frais commerciaux	- 1 736	- 1 476
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 867	-2 268
XII. (-) Frais de gestion immobilière	- 2 830	- 2 642
XIII. (-) Autres charges immobilières	-7 928	-5 308
(+/-) Charges immobilières	<b>-32 880</b>	<b>-28 749</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>115 197</b>	<b>123 251</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-18 596	-16 504
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 1 932	- 1 028
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>94 669</b>	<b>105 719</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	306	12 961
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 367	110 113
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>96 342</b>	<b>228 793</b>
XX. (+) Revenus financiers	745	782
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	- 19 125	- 19 117
XXII. (-) Autres charges financières	-2 579	-4 933
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	- 17 682	- 25 539
(+/-) Résultat financier	-38 642	-48 807
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>57 700</b>	<b>179 986</b>
XXV. (-) Impôts des sociétés	- 1 107	- 1 228
(+/-) Impôts	-1 107	-1 228
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>56 593</b>	<b>178 757</b>
RÉSULTAT NET (part du groupe)	<b>57 709</b>	178 463
RESULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	<b>-1 116</b>	294
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)</b>	<b>2,13</b>	<b>6,95</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	- 1 784	- 1 585
Autres éléments du résultat global - part du groupe	- 1 781	- 1 585
Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle	- 3	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>54 809</b>	<b>177 172</b>
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	55 928	176 878
RESULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	-1 119	294

## BILAN CONSOLIDÉ (EN MILLIERS €)

<b>ACTIF</b>		<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
I.	Actifs non courants	2 790 205	2 861 689
A.	Goodwill	18 145	23 629
B.	Immobilisations incorporelles	3 815	1 729
C.	Immeubles de placement	2 739 649	2 814 822
	Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 694 479	2 790 778
	Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	45 170	24 044
D.	Autres immobilisations corporelles	15 355	10 948
E.	Actifs financiers non courants	8 421	7 296
F.	Créances de location-financement	4 822	3 265
<b>II.</b>	<b>Actifs courants</b>	<b>56 284</b>	<b>50 563</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	21 581	-
B.	Actifs financiers courants	795	12 763
C.	Créances de location-financement	145	142
D.	Créances commerciales	28 386	31 535
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	479	1 060
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 439	2 878
G.	Comptes de régularisation	2 458	2 184
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2 846 488</b>	<b>2 912 251</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 591 404</b>	<b>1 603 872</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 591 404	1 603 872
A.	Capital	398 356	398 320
B.	Primes d'émission	861 905	861 905
C.	Réserves	318 874	231 434
D.	Résultat net de l'exercice <sup>(a)</sup>	12 269	112 213
II.	Participations ne donnant pas de contrôle <sup>(b)</sup>	-	-
<b>PASSIFS</b>		<b>1 255 084</b>	<b>1 308 379</b>
I.	Passifs non courants	760 104	696 157
A.	Provisions	3 918	1 471
B.	Dettes financières non courantes	684 586	637 567
	a. Établissements de crédit	219 677	201 446
	c. Autres	464 909	436 121
C.	Autres passifs financiers non courants	62 973	46 455
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 547	9 974
F.	Passif d'impôts différés	1 081	691
II.	Passifs courants	494 980	612 222
A.	Provisions	2 526	3 155
B.	Dettes financières courantes	368 697	497 167
	a. Établissements de crédit	11 001	61 448
	c. Autres	357 696	435 719
C.	Autres passifs financiers courants	-	-
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	93 130	85 596
E.	Autres passifs courants	4 276	3 872
F.	Comptes de régularisation	26 351	22 432
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>2 846 488</b>	<b>2 912 251</b>

<sup>(a)</sup> 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.

<sup>(b)</sup> Le montant des intérêts minoritaires étant négatif, il est déduit des « Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère ».

## Annexe 2 : « Alternative Performance Measures »

### ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

#### Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
<b>Charges immobilières nettes</b>	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
<b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)</b>	Rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' de laquelle sont soustraits les dépréciations éventuelles du goodwill impairment.	Permet la comparabilité de la rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' entre les prévisions et le réalisé. Les dépréciations éventuelles du goodwill n'étant pas budgétées.
<b>Marge opérationnelle</b>	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
<b>Résultat immobilier net</b>	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' auquel est ajouté la rubrique XVI 'Résultat sur vente d'immeubles de placement'.	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)</b>	Le 'Résultat financier' moins la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'.	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>	Le 'Résultat net' moins la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et la rubrique 'Variations de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence'.	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
<b>Résultat locatif net « Like-for-Like »</b>	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur la base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus locatifs des immeubles disponibles à la location à un périmètre constant durant deux périodes consécutives.

#### Tableaux de réconciliation des « Alternatives Performance Measures »

- **Résultat locatif net en « like-for-like »**

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat locatif net (A)	130 782	134 786
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	14 382	16 061
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	- 318	3 092
Element non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	3 737	669
<b>Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)</b>	<b>112 982</b>	<b>114 963</b>

- Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net (A)	58 446	180 611
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	759	109 882
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-17 682	-22 921
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-2 373	-
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations (A-B-C-D)</b>	<b>77 742</b>	<b>93 650</b>

- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat financier (A)	-37 154	-45 722
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-17 682	-22 921
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)</b>	<b>-19 472</b>	<b>-22 801</b>

- Résultat immobilier net

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	97 987	104 703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	306	12 961
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>98 293</b>	<b>117 664</b>

- Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	97 987	104 703
Résultat locatif net (B)	130 782	134 786
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>74,9%</b>	<b>77,7%</b>

- Autres revenus et charges d'exploitation (hors impairment du goodwill)

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-1 841	-1 177
Goodwill impairment (B)	-	-
<b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment) (A-B)</b>	<b>-1 841</b>	<b>-1 177</b>

▪ Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
IV. Récupération de charges immobilières	16 083	14 992
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25 469	24 321
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26 051	-25 633
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2 171	536
IX. Frais techniques	-18 520	-17 055
X. Frais commerciaux	-1 736	-1 473
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 867	-2 268
XII. Frais de gestion immobilière	-2 830	-2 642
XIII. Autres charges immobilières	-7 928	-5 125
<b>Charges immobilières nettes</b>	<b>-15 208</b>	<b>-14 347</b>

## CONSOLIDÉ

### Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
<b>Loan-to-value (LTV)</b>	Dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. 'Trésorerie et équivalents de trésorerie', divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. 'Immeubles de placement' et II.A. 'Actifs détenus en vue de la vente'. Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts.	Présente le taux d'endettement calculé sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
<b>Coût moyen (annualisé) de financement</b>	Intérêts annualisés payés sur la période de référence, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominale moyenne sur la période considérée.	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
<b>Return sur fonds propres (en € par action)</b>	Le return obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en €/action) de l'investissement de l'actionnaire sur la base de la valeur des fonds propres.
<b>Return sur fonds propres (en %)</b>	Taux interne de rentabilité obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur la base de la valeur des fonds propres

### Tableaux de réconciliation des « Alternatives performance measures »

#### ▪ Loan-to-value

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Dettes financières nominales (A)	1 001 620	1 090 344
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	-2 439	-2 878
I. C. Immeubles de placement <sup>(a)</sup> (D)	2 692 393	2 788 591
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	21 581	-
<b>Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)</b>	<b>2 713 974</b>	<b>2 788 591</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>36,82%</b>	<b>39,00%</b>

<sup>(a)</sup> A l'exclusion des contrats de location de droits d'utilisation de locaux à usage de bureaux et des droits d'utilisation de terrains (IFRS 16).

#### ▪ Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Intérêts payés	22 643	22 134
Intérêts payés annualisés (A)	22 643	22 134
Dette financière nominale moyenne (B)	1 126 483	1 120 728
<b>Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>

▪ Return sur fonds propres (en € par action et en %)

	31.12.2020	31.12.2019
Return sur fonds propres (en € par action)	2,11	6,47
Return sur fonds propres (en %)	3,6%	11,6%

# Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA<sup>20</sup>

## ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

### ▪ EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>58 446</b>	<b>180 611</b>
<b>Résultat net IFRS (en € par action)</b>	<b>2,2</b>	<b>7,0</b>
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	19 381	- 97 006
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en vue de la vente	- 759	- 109 882
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 373	
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 306	- 12 961
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	17 683	25 365
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	390	472
<b>EPRA earnings</b>	<b>77 826</b>	<b>83 605</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>2,88</b>	<b>3,26</b>

### ▪ EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up (NIY)

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente (hors IFRS 16) <sup>(a)</sup>	2 713 974	2 788 591
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 517 289	- 394 130
Immeubles détenus en vue de la vente	- 21 581	-
Immeubles disponibles à la location	2 175 104	2 394 461
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	54 957	60 089
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)</b>	<b>2 230 061</b>	<b>2 454 550</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	114 032	128 033
À exclure :		
Charges immobilières <sup>(b)</sup>	- 2 799	- 6 915
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>111 234</b>	<b>121 118</b>
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	4 896	3 383
- Loyer futur relatif aux contrats signés <sup>(c)</sup>	-	-
<b>Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)</b>	<b>116 130</b>	<b>124 501</b>
(en %)		
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,9%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,1%</b>

(a) Hors droits d'utilisation des contrats de location pour des espaces de bureau et droits d'utilisation des terrains (IFRS 16).

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

(c) Depuis le 31 mars 2019 Befimmo ne tient plus compte du loyer « Loyer futur relatif aux contrats signés » dans le calcul de l'EPRA Topped-up NIY. Le pourcentage au 31 décembre 2018 a dès lors été retraité sur base de ce changement.

▪ EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	3 203	5 166
Valeur locative estimée (VLE) (B)	111 322	124 846
<b>EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,1%</b>

▪ EPRA Cost ratio

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats</b>	<b>-30 924</b>	<b>-29 318</b>
III. (+/-) Charges relatives à la location	30	- 417
Charges immobilières nettes	-15 208	-14 347
XIV. (-) Frais généraux de la société	-15 746	-14 559
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 841	-1 177
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuits	1 841	1 182
<b>EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)</b>	<b>-30 924</b>	<b>-29 318</b>
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 867	2 268
<b>EPRA costs (charges directes sur vides exclus) (B)</b>	<b>-29 058</b>	<b>-27 050</b>
I. (+) Revenus locatifs	130 753	135 203
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>130 753</b>	<b>135 203</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)<sup>(a)</sup></b>	<b>23,7%</b>	<b>21,7%</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclus) (B/C)<sup>(a)</sup></b>	<b>22,2%</b>	<b>20,0%</b>

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

## EPRA Like-for-Like net rental growth

Secteur	31.12.2020						31.12.2019						Évolution
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement <sup>(a)</sup>	Revenus locatifs nets totaux <sup>(b)</sup>	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement <sup>(a)</sup>	Revenus locatifs nets totaux <sup>(b)</sup>	
(en milliers €)													
Bruxelles CBD et assimilé	54 394	726	5 380		307	60 807	58 208	32	8 627		1 885	68 752	-6,6%
Bruxelles décentralisé	6 176					6 176	4 119					4 119	49,9%
Bruxelles périphérie	6 021		1 958			7 978	5 228		2 077			7 305	15,2%
Wallonie	10 628				- 225	10 403	10 342			- 1	- 508	9 833	2,8%
Flandre	26 639			618		27 256	25 961		- 2	3 262		29 221	2,6%
Luxembourg ville	4 655					4 655	4 853					4 853	-4,1%
<b>Total</b>	<b>108 513</b>	<b>726</b>	<b>7 337</b>	<b>618</b>	<b>82</b>	<b>117 276</b>	<b>108 710</b>	<b>32</b>	<b>10 702</b>	<b>3 261</b>	<b>1 377</b>	<b>124 082</b>	<b>-0,2%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>													
<b>Revenus locatifs net relatifs aux :</b>													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 9						- 12	
- Élément non récurrent :						6 718						3 962	
<b>Autres charges immobilières</b>						<b>- 8 411</b>						<b>- 7 592</b>	
<b>Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS</b>						<b>115 574</b>						<b>120 440</b>	

<sup>(a)</sup> Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

<sup>(b)</sup> Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés

## CONSOLIDÉ

### ▪ EPRA earnings

<b>(en milliers €)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>57 709</b>	<b>178 463</b>
<b>Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>2,13</b>	<b>6,95</b>
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	<b>18 389</b>	<b>- 94 086</b>
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	237	- 109 392
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 306	- 12 961
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	700	
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	17 683	27 983
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	390	472
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 315	- 189
<b>EPRA earnings (part du groupe)</b>	<b>76 097</b>	<b>84 377</b>
<b>EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>2,81</b>	<b>3,29</b>

▪ EPRA NRV, NTA ; NDV

Au 31.12.2020	2020					2019 - Proforma				
	Nouvel indicateur			Ancien indicateur		Nouvel indicateur			Ancien indicateur	
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
	Net Reinstatement Value	Net Tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Asset Value	Triple Net Asset Value	Net Reinstatement Value	Net Tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Asset Value	Triple Net Asset Value
<b>Capitaux propres (IFRS) attribuables aux actionnaires</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 603 872</b>	<b>1 603 872</b>	<b>1 603 872</b>	<b>1 603 872</b>	<b>1 603 872</b>
À l'exclusion de :										
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	104	104	104	104	104	115	115	115	115	115
<b>NAV dilué à la juste valeur</b>	<b>1 591 508</b>	<b>1 591 508</b>	<b>1 591 508</b>			<b>1 603 987</b>	<b>1 603 987</b>	<b>1 603 987</b>		
À l'exclusion de :										
Juste valeur des instruments financiers	55 049	55 049		55 049		39 984	39 984		39 984	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 081	540		1 081	1 081	691	345		691	691
Goodwill selon le bilan IFRS		- 18 145	- 18 145				- 23 629	- 23 629		
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		- 3 815					- 1 729			
À l'exclusion de :										
Juste valeur des dettes financières à taux fixe <sup>(a)</sup>			- 26 848		- 26 848			- 20 383		- 20 383
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement					- 1 081					- 691
Droits de mutation	68 848	0				70 003	0			
<b>NAV</b>	<b>1 716 486</b>	<b>1 625 138</b>	<b>1 546 515</b>	<b>1 647 637</b>	<b>1 564 660</b>	<b>1 714 665</b>	<b>1 618 960</b>	<b>1 559 975</b>	<b>1 644 662</b>	<b>1 583 604</b>
<b>NAV (€/action)</b>	<b>63,48</b>	<b>60,10</b>	<b>57,19</b>	<b>60,93</b>	<b>57,86</b>	<b>63,38</b>	<b>59,85</b>	<b>57,66</b>	<b>60,80</b>	<b>58,54</b>

<sup>(a)</sup> Hors IFRS 16.

# Annexe 4 : Glossaire des indicateurs immobiliers

---

## **Loyer contractuel brut en cours**

Total annualisé des loyers contractés en cours à la date de clôture, ceux-ci ne tenant compte ni des gratuités en cours ni des loyers des baux dont la date de prise en cours est postérieure à la date de clôture considérée.

## **Loyer potentiel**

Loyer contractuel brut en cours tel que défini ci-dessus, augmenté de la valeur locative estimée des surfaces non occupées à la date de clôture.

## **Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location**

Rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

## **Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location**

Rapport entre le loyer potentiel et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

## **Rendement brut courant des immeubles de placement**

Rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

## **Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location**

Rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

## **Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur prochaine échéance**

Rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective résiduelle à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

## **Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur échéance finale**

Rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective résiduelle à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

## Contact :



### **Befimmo SA**

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel

T: +32(0)2 679 38 60 | [c.kerremans@befimmo.be](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)