

Déclaration intermédiaire

31 mars 2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE



17 MAI 2022 | 17H40

TABLES DES MATIÈRES

Résumé	3
Faits marquants Q1 2022	4
Rapport immobilier	5
Rapport financier	8
Dividende et prévision d'EPRA earnings	14
Action Befimmo	14
Prochaines publications	14
Assemblée générale ordinaire 2022	14
Offre publique d'acquisition volontaire	14
ANNEXE 1	15
ANNEXE 2 : « Alternative Performance Measures »	17
ANNEXE 3 : Tableaux des indicateurs EPRA	20
ANNEXE 4 : Glossaire des indicateurs immobiliers	24

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 16 mai 2022 pour établir les états financiers trimestriels au 31 mars 2022.

Base de consolidation :

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 mars 2022. Il s'agit de 27.003.495 actions.

Indicateurs immobiliers et financiers :

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 2 et l'Annexe 3 du présent communiqué de presse et sont aussi publiées sur le site Internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Résumé Q1 2022

Fondamentaux solides du portefeuille

TAUX D'OCCUPATION

95,6%

ACTIVITÉ DE LOCATION

±5.400 m²

DURÉE DES BAUX

8,7 ans

Gestion ciblée du portefeuille de (re)développement

Une rotation des actifs réussie

Forte résilience de l'activité de coworking

↘12,1%
RÉDUCTION DU PIPELINE

2 Ventes
(ACTIFS NON CORE)

9^{ÈME} CENTRE DE COWORKING
OUVERT EN AVRIL 2022

95%
PRÉ-LOUÉ (PARTIE BUREAUX)

67%
TAUX D'OCCUPATION TOTAL
(PAR RAPPORT À 59% AU 31 DECEMBRE 2021)

+58%
CHIFFRE D'AFFAIRES PAR
RAPPORT À Q1 2022

ESG

UNE DÉMARCHE AMBITIEUSE ET ENGAGÉE, ALIGNÉE SUR L'INITIATIVE SBT, POUR CONTRIBUER À L'OBJECTIF "ZÉRO CARBONE"

Données financières

+6,3%

EPRA LIKE-FOR-LIKE
NET RENTAL
GROWTH

0,62 €

EPRA EARNINGS
CONSOLIDÉ
PAR ACTION

1,76 €

RÉSULTAT NET
CONSOLIDÉ
PAR ACTION

40,3%
RATIO LTV

1,6%
COÛT DE FINANCEMENT MOYEN
(baisse de 20 pb vs 31.12.2021)

62,07 €
NAV

2,40 € - 2,45 €
PAR ACTION

PERSPECTIVES EPRA
EARNINGS 2022
CONFIRMÉES

Faits marquants Q1 2022

BEFIMMO REMPORTE LE PRIX OFFICE SPACE OF THE YEAR

En mars 2022, Befimmo s'est vu décerner le prix Office Space the Year 2022. Le concours récompense les entreprises et espaces de coworking souhaitant attirer et retenir les meilleurs talents en leur offrant un environnement de travail qualitatif.

Befimmo a soumis sa candidature pour son nouveau siège, baptisé « Central » et situé en plein cœur de Bruxelles. Tout se conjugue à merveille dans le bâtiment phare Central qui compte un espace de coworking, des salles de réunion inspirantes, un restaurant 'tendance', une terrasse rooftop, ainsi que de nombreux services accessibles à tous les locataires. L'objectif est d'offrir des lieux où tous les utilisateurs peuvent jouir d'une expérience de travail agréable, sécurisante et connectée, avec un accent particulier sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

Pour vivre sa vision, Befimmo a créé ses nouveaux bureaux qui sont le reflet du monde du travail hybride. L'espace est composé d'espaces de collaboration dynamiques et stimulants, de « bubbles » confortables pour les discussions informelles et de bureaux traditionnels mais ergonomiques pour le travail quotidien.

Cédric Mali, Chief Commercial Officer chez Befimmo, commente : « Nous sommes très fiers de cette victoire, qui récompense le travail de toutes les équipes impliquées. Le fait que notre environnement de travail est le résultat d'un projet 100% interne, où chacun a pu mettre ses compétences au service du projet, rend cette victoire encore plus spéciale. La mission de Befimmo est de créer des environnements de travail et de vie où les gens peuvent travailler, se rencontrer, partager et vivre. C'est une évidence, nous avons besoin de nous réunir en présentiel, d'avoir des contacts informels dans des lieux de travail inspirants, flexibles et adaptés à nos activités. Et avec Central, c'est un réel succès ! »

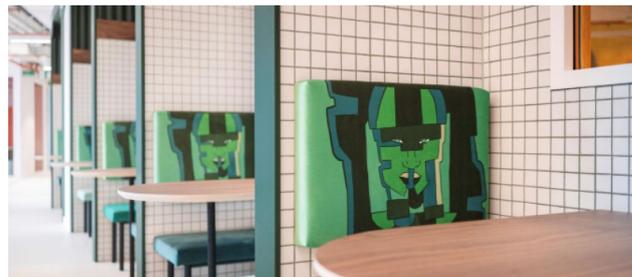


VENTE DE 2 ACTIFS NON STRATÉGIQUES

Au cours du premier trimestre de 2022, Befimmo a vendu 2 immeubles non stratégiques dans des villes de province belges (Bruges et Torhout Burg).

Ces transactions confirment une fois de plus la stratégie de Befimmo de se séparer d'actifs non stratégiques.

SILVERSSQUARE OUVRE SON NEUVIÈME ESPACE DE COWORKING DANS LE QUATUOR À BRUXELLES



En avril, après la clôture du trimestre, Silversquare a ouvert son neuvième espace de coworking dans le complexe Quatuor, dans le quartier Nord de Bruxelles. Avec ses 8.000 m², Silversquare North est le plus grand espace de coworking de la capitale. Il s'étend en effet sur quatre étages et offre pas moins de 800 postes de travail. L'intérieur s'inspire d'un conte de fées écrit et illustré par l'artiste Lous and The Yakuza.

Le Quatuor s'inscrit pleinement dans le monde du travail hybride d'aujourd'hui. Il offre une solution globale avec une combinaison de bureaux, d'espaces de coworking dynamiques Silversquare et d'une gamme de services. Un bâtiment tel que le Quatuor contribue à l'ambition de Befimmo de devenir une enseigne unique répondant à tous les besoins de ses utilisateurs.

Rapport immobilier

Activité opérateur immobilier

LE MARCHÉ DE BUREAUX

Bruxelles : Prise en occupation de 78.000 m² (en ligne avec la moyenne sur 5 ans). Les rendements « prime » sont stabilisés à 3,60%. Le taux de vacance global a légèrement augmenté à 7,94% (par rapport à 7,65%), tandis qu'il est resté faible pour le CBD à 4,3%. Pipeline de développement limité pour 2022 à 100.000 m², avec un taux élevé de prélocation (68%)

Luxembourg : Prise en occupation de 71.000 m² (en ligne avec la moyenne sur 5 ans). Les rendements « prime » sont restés stables à 3,4%. Le taux de vacance global est resté faible, à 3,99%. Dans le CBD, il est même descendu à 1,8%. Pipeline de développement limité à 115.000 m² pour 2022 (pré-loué à 18%).

ACTIVITÉ LOCATIVE

- > **5.362 m²** loués
- > Environ **33%** de nouvelles locations et **67%** de relocations (en m²)
- > **9** transactions

EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

L'EPRA "like-for-like net rental growth" est de +6,3% au 31 mars 2022. Cela s'explique par un résultat locatif net à périmètre constant de 3,6%, principalement dû à l'indexation des contrats de location et à une diminution des charges immobilières nettes en raison de :

- > une diminution des coûts des espaces vides suite à de nouvelles locations ;
- > moins de travaux d'amélioration et de rénovation majeure que ceux réalisés en 2021, comme prévu ;
- > un élément non récurrent, l'annulation des provisions liées à la vente d'immeubles.

TAUX D'OCCUPATION (DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION)¹

	31.03.2022	31.12.2021
Taux d'occupation (baux futurs signés inclus)	95,6%	95,5%
EPRA Vacancy Rate ²	4,4%	4,5%

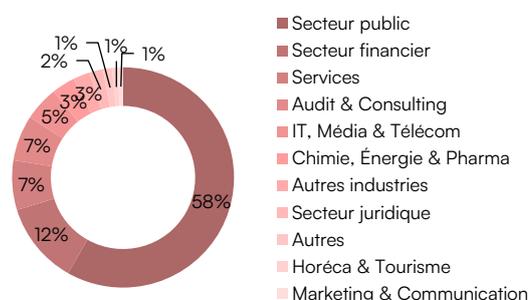
PERCEPTION ET REPORT DES LOYERS

- > **98% des loyers perçus** pour l'année 2022 (au 10.05.2022, conformément aux années précédentes)
- > **0,13 millions € de report de paiement** (montant limité lié à la pandémie)

DURÉE DES BAUX¹

	31.03.2022	31.12.2021
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance	7,4 ans	7,3 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale	7,9 ans	7,9 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance	8,7 ans	8,8 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale	9,2 ans	9,4 ans

Secteur d'activité des locataires (en fonction du loyer contractuel brut en cours au 31.03.2022)



Locataires du secteur public et top 5 du secteur privé

	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating
Secteur public belge	7,9	54,5%	
Secteur public européen	5,9	3,7%	
Total locataires du secteur public	7,7	58,2%	
Deloitte Services & Investments SA		6,2%	-
BNP Paribas et sociétés liées		4,7%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		3,9%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,5%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	10,0	19,3%	
±170 autres locataires	6,7	22,4%	
Total du portefeuille	7,9	100%	

¹ Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 4.

² Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

JUSTE VALEUR³

Bureaux	Variation sur le trimestre ⁴ (en %)	Quote-part du portefeuille ⁵ (31.03.2022) (en %)	Juste valeur (31.03.2022) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2021) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ⁶	-0,1%	52,4%	1 501,0	1 495,9
Bruxelles décentralisé	-0,1%	2,2%	64,4	64,3
Bruxelles périphérie	-0,7%	2,8%	80,5	80,8
Flandre	-0,6%	13,6%	388,9	391,0
Wallonie	-0,8%	10,2%	293,2	221,3
Luxembourg ville	1,4%	6,3%	181,3	178,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-0,1%	87,6%	2 509,4	2 432,1
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	-1,9%	12,1%	346,8	390,7
Immeubles de placement⁷	-0,4%	99,7%	2 856,2	2 825,6
Immeubles détenus en vue de la vente	-1,1%	0,3%	9,7	13,1
Total	-0,4%	100,0%	2 865,8	2 835,9

La juste valeur du portefeuille s'élevait à 2.865,8 millions € au 31 mars 2022, par rapport à 2.835,9 millions € au 31 décembre 2021.

Cette évolution de valeur intègre :

- > Les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille ;
- > Les cessions et acquisitions ;
- > Les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultat (IAS 40)

À périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors investissements et désinvestissements) reste stable au cours de l'année (variation de -0,4% soit -10,5 millions €).

En excluant le bâtiment Pacheco (qui va bientôt passer dans la catégorie des immeubles en redéveloppement), la variation de la juste valeur du CBD a été de +0,3% sur le trimestre.

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	31.03.2022	31.12.2021
Rendement brut courant sur les immeubles disponibles à la location ⁸	4,7%	4,8%
Rendement brut potentiel sur les immeubles disponibles à la location	5,3%	5,2%
Rendement brut courant sur les immeubles de placement ⁹	4,1%	4,2%
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹⁰	4,3%	4,2%
EPRA Topped-up NIY ¹⁰	4,6%	4,5%

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.

4 La variation sur l'année correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2022 le 31 mars 2022 (hors montant des investissements et désinvestissements).

5 La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 mars 2022.

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

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

8 Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 4.

9 En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 4.

10 Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

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.

Désinvestissement d'actifs non-stratégiques

- > [2 immeubles non-stratégiques](#) dans des villes de province belges (Brugge et Torhout Burg) pour un montant en ligne avec la dernière juste valeur.

Investissements dans les immeubles disponibles à la location

En Q1 2022 Befimmo a investi 6,7 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location.

Projets de (re)développement

Au cours du premier trimestre de 2022, Befimmo a investi 36,0 millions € dans ses projets de (re)développement.

Au 31 mars 2022, le pipeline de développement représente 12,1% de la valeur totale du portefeuille, une diminution par rapport à 13,8% au 31 décembre 2021.

Actuellement, le taux de prélocation¹¹ des projets de bureaux s'élève à 95%.

Activité coworking

Pour plus de détails sur notre activité de coworking, veuillez consulter les pages 45 et 46 de notre [Rapport Financier Annuel 2021](#).

PORTEFEUILLE D'ESPACES DE COWORKING

Au 31 mars 2022, Silversquare exploitait 8 espaces de coworking (surface totale d'environ 34.900 m²).

L'activité de coworking représentait environ 11% des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 31 mars 2022.

TAUX D'OCCUPATION

Ouverture espace	31.03.2022	31.12.2021
Plus de 3 ans	76%	75%
Entre 1 et 3 ans	61%	52%
Moins de 1 an	68%	51%
Total	67%	59%

Le taux d'occupation total s'élevait à 67% au 31 mars 2022 (contre 59% au 31 décembre 2021). Le chiffre d'affaires total a augmenté de 58% par rapport à la même période l'année dernière. Il y a également une augmentation mensuelle moyenne du chiffre d'affaires de 11% depuis le 31 décembre 2021.

Lors du premier trimestre de 2022, Silversquare compte 259 nouvelles signatures contre 63 renons.

LE TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

98,2% (pour des factures mensuelles émises depuis le 31 mars 2021).

Il n'y a pas eu d'augmentation significative des débiteurs douteux depuis le début de l'année.

OUVERTURE DU 9^E ESPACE DE COWORKING APRÈS CLÔTURE DU TRIMESTRE

En avril, Silversquare a ouvert son neuvième espace de coworking au sein du Quatuor, dans le quartier Nord de Bruxelles. Avec ses 8.000 m², Silversquare North est désormais le plus grand espace de coworking de la capitale. Il s'étend sur quatre étages et propose pas moins de 800 postes de travail.

¹¹ Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.

Rapport financier

Chiffres clés financiers

Consolidé	31.03.2022	31.12.2021
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 003 495	27 011 100
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 676,1	1 630,2
Valeur intrinsèque (en € par action)	62,07	60,35
EPRA NRV (en € par action)	63,86	63,82
EPRA NTA (en € par action)	60,35	60,32
EPRA NDV (en € par action)	61,90	59,53
Résultat net (en € par action)	3,31	2,13
Coût moyen (annualisé) de financement ¹² (en %)	1,6%	1,8%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,1	4,1
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	43,4%	43,1%
Loan-to-value ¹³ (en %)	40,3%	40,9%
Total return sur fonds propres ¹⁴ (en € par action)	3,9	2,9
Total return sur fonds propres ¹⁴ (en %)	6,7%	4,9%
Activité opérateur immobilier	31.03.2022	31.12.2021
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ¹⁵ (en %)	+6,3%	-1,3%

Consolidé	31.03.2022	31.03.2021 (retraité)	31.03.2021 (non retraité)
Résultat net (en € par action)	1,76	1,15	1,15
EPRA earnings (en € par action)	0,62	0,69	0,68
Activité opérateur immobilier			
Résultat net (en € par action)	1,82	1,28	1,28
EPRA earnings (en € par action)	0,66	0,74	0,72

12 Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

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

14 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.

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

Valeur intrinsèque et bilan consolidés

Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2021 (part du groupe)	60,35	1 630,2	27 011 100
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas de contrôle		- 0,6	
Résultat net (part du groupe) au 31 mars 2022		47,4	
Autres éléments : principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		- 1,0	
Valeur intrinsèque au 31 mars 2022 (part du groupe)	62,07	1 676,1	27 003 495

EPRA NRV, NTA et NDV

en € par action	31.03.2022	31.12.2021
EPRA NRV	63,86	63,82
EPRA NTA	60,35	60,32
EPRA NDV	61,90	59,53

Bilan synthétique consolidé

(en millions €)	31.03.2022	31.12.2021
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 903,4	2 874,3
Autres actifs	140,4	108,0
Total actifs	3 043,8	2 982,3
Capitaux propres	1 676,1	1 630,2
Dettes financières	1 207,6	1 211,4
non courant	869,4	851,8
courant ¹⁶	338,3	359,7
Autres dettes	160,1	140,7
Total capitaux propres & passifs	3 043,8	2 982,3
LTV	40,3%	40,9%

¹⁶ 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

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de l'activité immobilière a changé, principalement en raison des :

- > Acquisitions réalisées en 2021 (immeubles Cubus, Esprit Courbevoie et trois étages de l'Antwerp Tower)
- > Cessions effectuées en 2021 (immeuble Wiertz, les parties résidentielles du Paradis Express, immeuble Planet 2 et 6 immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges).
- > Cessions effectuées en Q1 2022 (2 immeubles non stratégiques dans les villes provinciales belges).

Le nombre total d'actions non détenus par le groupe a légèrement diminué, passant de 27.027.788 à 27.009.351, 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 €)	31.03.2022	31.03.2021 (retraité)	31.03.2021 (non-retraité)
Résultat locatif net	29 518	34 099	34 099
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	28 921	33 602	33 602
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	598	497	497
Charges immobilières nettes ¹⁷	-3 475	-5 203	-5 203
Résultat d'exploitation des immeubles	26 043	28 896	28 896
Frais généraux	-4 510	-4 510	-4 510
Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	- 497
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21 533	24 386	23 889
Marge opérationnelle¹⁷	72,9%	71,5%	70,1%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture) ¹⁷	-3 456	-3 959	-3 959
Impôts des sociétés (hors Impôts différés) ¹⁷	- 230	- 448	- 448
EPRA earnings¹⁸	17 847	19 979	19 483
EPRA earnings (en € par action)	0,66	0,74	0,72
Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 397	6 158	6 158
Autre résultat sur portefeuille ¹⁷	- 598	- 497	-
Impôts différés	- 527	- 29	- 29
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 570	-9 812	-9 812
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture	47 232	18 819	18 819
Frais généraux — éléments non-récurrents	-3 737	-	-
Résultat net¹⁹	49 251	34 620	34 620
Résultat net (en € par action)	1,82	1,28	1,28

¹⁷ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2.

¹⁸ Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 31 mars 2021 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

¹⁹ Le résultat net au 31 mars 2021 est retraité en excluant la "Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence".

Le **résultat locatif net « Like-for-Like »** est en hausse de 3,6% par rapport à l'année dernière. Cette évolution est principalement due à l'indexation des contrats de location.

Le **résultat locatif net** a diminué de 13,4% par rapport à la même période de l'année passée. Cette diminution est principalement due à un paiement non récurrent (unique) de +5,3 millions € en 2021 en relation avec un accord global avec la Régie des Bâtiments (État belge).

Les nouveaux baux sur les projets livrés ont un impact positif de 1,8 million €, partiellement compensé par l'impact du programme de rotation des actifs (-1,5 millions €).

Les **charges immobilières nettes** sont en baisse de 1,7 millions €. Cette baisse s'explique principalement par la diminution des coûts des espaces vides suite à de nouvelles locations, des travaux d'amélioration et de rénovation majeure moins importants que ceux réalisés en 2021 (période intensive après le confinement de 2020), et, comme élément non récurrent, l'annulation des provisions liées à la vente d'immeubles.

L'**EPRA like-for-like net rental growth** s'établit dès lors à +6,3% au 31 mars 2022.

Les **frais généraux** du groupe s'établissent à 4,5 millions €, stables par rapport à la même période l'an dernier.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 21,5 millions € à fin mars 2022.

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)** s'établit à -3,5 millions €, contre -4,0 millions € l'an dernier. La diminution des charges financières s'explique par une plus faible proportion de dettes à taux d'intérêt fixe par rapport à l'année dernière, compensée par une augmentation du volume moyen de la dette de 13%. Le coût de financement moyen (annualisé) pour le premier trimestre est de 1,6%.

L'**EPRA earnings** s'établit à 17,8 millions € contre 20,0 millions € l'an dernier. L'**EPRA earnings par action** s'élevait à 0,66 € à la fin de Q1 2022.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** est lié aux cessions des bâtiments de Fedimmo réalisées à un prix en ligne avec la dernière juste valeur de l'expert.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à -0,6 million € au 31 mars 2022 et comprend la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratuités locatives octroyées et enregistrées dans la top line.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à -10,6 millions € au 31 mars 2022.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** s'élève à 47,2 millions € au 31 mars 2022, reflétant la forte augmentation de la courbe des taux d'intérêt dans la valeur des instruments de couverture depuis le début de l'année.

Les **frais généraux - éléments non récurrents**

comprennent notre meilleure estimation à ce jour des divers honoraires de nos conseillers liés à l'offre publique d'achat volontaire de RE Invest Belgium.

En raison des éléments expliqués ci-dessus, le **résultat net** a atteint 49,3 millions € au 31 mars 2022, contre 34,6 millions € au 31 mars 2021. Le **résultat net par action** s'élève à 1,82 €, contre 1,28 € pour la période comparative.

COMMENTAIRE SUR LES RÉSULTATS LIÉS À L'ACTIVITÉ COWORKING

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking s'établit à 3,4 millions € à la fin de Q1 2022, comparée à 2,2 millions € en Q1 2021, ce qui représente une croissance de 58%. Étant toujours en phase de développement, l'activité de coworking a une contribution négative de -0,04 € par action à l'EPRA earnings consolidé²⁰ ce premier trimestre.

COMMENTAIRE SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat net consolidé s'établit à 32,3 millions €. Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 47,4 millions €, en hausse de 16,3 millions € par rapport au 31 mars 2021. L'EPRA earnings atteint 0,62 € par action.

²⁰ 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 -0,13 € 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

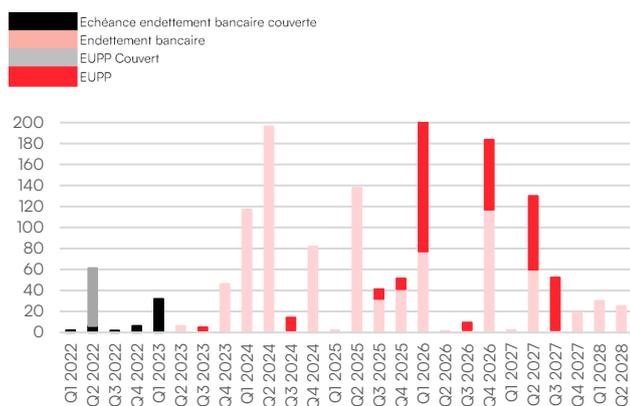
	31.03.2022	31.12.2021
Financements confirmés ²¹ (en millions €)	1 469	1 471
<i>Dont financements bancaires</i>	71,2%	71,3%
<i>Dont utilisés</i>	1 158	1 161
Utilisation programme de billets de trésorerie (en millions €)	264	284
Dettes à taux fixe (IRS compris)	76,9%	75,1%
Coût moyen (annualisé) de financement (all in)	1,6%	1,8%
Durée moyenne pondérée de la dette	4,1 ans	4,1 ans
Ratio d'endettement ²²	43,4%	43,1%
Ratio LTV ²³	40,3%	40,9%
Ratio de couverture ²⁴	85,6%	76,8%

FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- > Extension d'une facilité de crédit de 30 millions € jusqu'en décembre 2027 ;
- > Extension d'une facilité de crédit de 50 millions €, dont 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2027 et 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2028.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, Befimmo a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois (en tenant compte des hypothèses de vente).

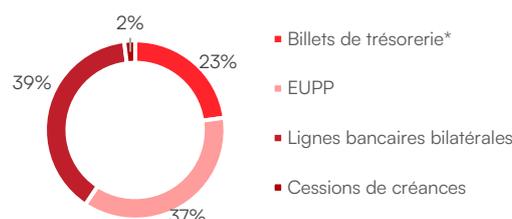
Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)



21 Le volume des lignes non utilisées est déterminé sur la base des critères de liquidité de la société, en tenant compte des échéances des accords de financement et des engagements prévus pour les années à venir.

22 Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014

Répartition de l'endettement



*Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

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 et de CAP.

Opérations réalisées au cours du trimestre :

- > Prolongation d'un IRS de 20 millions € de 6 années supplémentaires jusqu'en août 2032 ;
- > Prolongation d'un IRS de 25 millions € de 4 années supplémentaires jusqu'en janvier 2032 ;
- > Prolongation d'un IRS de 25 millions € de 5 années supplémentaires jusqu'en février 2032.

Opérations réalisées après la clôture du trimestre :

- > Prolongation de 30 millions € d'IRS de 6 années supplémentaires jusqu'en février 2032 ;
- > SWAP miroir avec un IRS payeur avec une échéance en 2032 et un IRS receveur avec une échéance en 2025.

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 85,6% au 31 mars 2022. Le ratio de couverture reste supérieur à 50% jusqu'au premier trimestre de 2027 inclus.

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

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

Forte position de couverture des taux d'intérêts (y compris la dette à taux fixe), supérieure à 50% jusqu'en Q1 2027

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2040
Couverture nominale moyenne (en million €)	865	1 009	948	903	821	662	502	415	390	359 →	15
Taux d'intérêt moyen sur la couverture	0,86%	0,82%	0,80%	0,83%	0,81%	0,83%	0,80%	0,78%	0,79%	0,8% →	0,54%

Dividende et prévision d'EPRA earnings

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 2022 et un solde en mai 2023.

Nous confirmons une prévision d'EPRA earnings pour 2022 entre 2,40 € et 2,45 € par action, telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2021.

Action Befimmo

	31.03.2022	31.12.2021
Cours de clôture (en €)	47,40	33,75
Valeur intrinsèque (en € par action)	62,07	60,35
Prime ou décote par rapport à la valeur intrinsèque	-24%	-44%
Rendement total de l'actionnaire ²⁵	+42,7%	-2,0%

Prochaines publications

Publication des résultats semestriels et publication du Rapport Semestriel 2022 ²⁶	jeudi 28 juillet 2022
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2022 ²⁶	mardi 8 novembre 2022
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2022	jeudi 16 février 2023

Assemblée générale ordinaire 2022

L'Assemblée générale ordinaire a eu lieu le 26 avril 2022. Tous les points de l'ordre du jour ont été approuvés à une majorité substantielle des votes (>96%).

Au cours de cette réunion, M. Amand-Benoît D'Hondt et M. Philippe de Martel ont tous deux été nommés Administrateurs non exécutifs pour une période d'un an, expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2023.

Au cours de cette réunion, le renouvellement du mandat d'administrateur de M. Etienne Dewulf en tant qu'Administrateur indépendant a été proposé et approuvé pour une nouvelle période d'un an, expirant à la fin de l'Assemblée générale ordinaire de 2023.

Les mandats de M. Kurt De Schepper, M. Wim Aourousseau et M. Benoît De Blicck sont arrivés à échéance lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022. Nous tenons à reconnaître l'importance et la qualité de leur travail et les remercions pour leurs contributions constructives.

Cliquez sur le lien suivant pour consulter le procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 : <https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales>.

Offre publique d'acquisition volontaire

Le 25 février 2022, RE Invest Belgium SA, une société entièrement contrôlée par un fonds immobilier privé de Brookfield, a déposé un avis formel auprès de la FSMA en vue de lancer une offre publique d'acquisition volontaire pour un prix en numéraire de 47,50 € par action.

Le Conseil d'administration exprime son soutien pour l'opération, sous réserve de son examen du prospectus final.

Les deux actionnaires les plus importants de Befimmo, AXA Belgium et AG Finance, ont chacun consenti à un engagement irrévocable d'apport (soft) d'actions Befimmo à l'offre, à hauteur de 9,6% et 5,6% du capital de Befimmo respectivement.

Après la clôture du premier trimestre, le 6 mai, l'Autorité belge de la concurrence a approuvé la fusion par laquelle RE Invest Belgium (Brookfield Group) propose d'acquiescer le contrôle exclusif de Befimmo SA et de ses filiales par le biais d'une offre publique d'achat.

²⁵ 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.
²⁶ Publication après clôture de bourse.

ANNEXE 1

Compte de résultats consolidé (en milliers €)²⁷

	31.03.2022	31.03.2021 (retraité)	31.03.2021
I. (+) Revenus locatifs	31 924	36 026	36 026
III. (+/-) Charges relatives à la location	377	-52	-52
RÉSULTAT LOCATIF NET	32 302	35 974	35 974
IV. (+) Récupération de charges immobilières	1 364	5 911	5 911
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19 511	18 512	18 512
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-23 670	-21 839	-21 839
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	306	1	1
RÉSULTAT IMMOBILIER	29 814	38 558	38 558
IX. (-) Frais techniques	-1 739	-6 699	-6 699
X. (-) Frais commerciaux	-202	-162	-162
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 160	-1 473	-1 473
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-788	-814	-814
XIII. (-) Autres charges immobilières	-782	-1 637	-1 637
(+/-) Charges immobilières	-4 670	-10 783	-10 783
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25 144	27 775	27 775
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-8 896	-5 225	-5 225
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-419
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	16 248	22 549	22 131
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-397	6 158	6 158
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11 325	-12 284	-12 284
XIX. (+/-) Autres résultats sur portefeuille	-274	-419	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 252	16 005	16 005
XX. (+) Revenus financiers	396	256	256
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-3 600	-3 864	-3 864
XXII. (-) Autres charges financières	-674	-1 194	-1 194
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	47 232	19 272	19 272
(+/-) Résultat financier	43 354	14 470	14 470
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	47 607	30 475	30 475
XXV. (-) Impôts des sociétés	-757	-480	-480
(+/-) Impôts	-757	-480	-480
RÉSULTAT NET	46 850	29 995	29 995
RÉSULTAT NET (part du groupe)	47 435	31 122	31 122
RÉSULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	-585	-1 127	-1 127
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	1,76	1,15	1,15
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	-	-	-
Autres éléments du résultat global - autres	-	-	-
Autres éléments du résultat global - part du groupe	-	-	-
Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	46 850	29 995	29 995
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	47 435	31 122	31 122
RÉSULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	-585	-1 127	-1 127

27 Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 31 mars 2021 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.03.2022	31.12.2021
I. Actifs non courants	2 966 471	2 914 490
A. Goodwill	16 164	16 299
B. Immobilisations incorporelles	5 491	6 176
C. Immeubles de placement	2 893 755	2 861 185
Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 857 978	2 824 655
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	35 776	36 531
D. Autres immobilisations corporelles	19 524	19 118
E. Actifs financiers non courants	26 704	6 901
F. Créances de location-financement	4 833	4 812
II. Actifs courants	77 348	67 798
A. Actifs détenus en vue de la vente	9 663	13 133
B. Actifs financiers courants	1 344	7
C. Créances de location-financement	75	149
D. Créances commerciales	50 850	35 217
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6 271	11 692
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 177	2 022
G. Comptes de régularisation	6 968	5 578
TOTAL DE L'ACTIF	3 043 819	2 982 289
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.03.2022	31.12.2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 676 065	1 630 170
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 676 065	1 630 170
A. Capital	398 357	398 357
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	368 368	314 592
D. Résultat net de l'exercice ²⁸	47 435	55 316
II. Participations ne donnant pas de contrôle	-	-
PASSIFS	1 367 754	1 352 118
I. Passifs non courants	880 202	888 539
A. Provisions	1 196	1 196
B. Dettes financières non courantes	869 371	851 775
a. Établissements de crédit	458 428	440 155
c. Autres	410 943	411 620
C. Autres passifs financiers non courants	621	27 081
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 362	7 362
F. Passif d'impôts différés	1 651	1 125
II. Passifs courants	487 552	463 579
A. Provisions	3 295	3 709
B. Dettes financières courantes	338 256	359 653
a. Établissements de crédit	12 444	14 247
c. Autres	325 813	345 406
C. Autres passifs financiers courants	237	392
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	93 362	61 584
E. Autres passifs courants	1 435	1 675
F. Comptes de régularisation	50 967	36 566
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 043 819	2 982 289

28 La différence (au 31.12.2021) 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.

ANNEXE 2 : « Alternative Performance Measures »

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	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.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture)	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
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	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.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	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
Impôts des sociétés (hors impôts différés)	Rubrique XXV "Impôts sur les sociétés" moins l'impôt différé enregistré.	Donne un aperçu des impôts effectifs encourus et dus.

Tableaux de réconciliation des « Alternatives Performance Measures »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat locatif net (A)	29 518	34 099
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	301	4 822
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	1 806	3 141
Elément non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	390	58
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	27 021	26 077

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 €)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat net (A)	49 251	34 620
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	-10 570	-9 812
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	47 232	19 272
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-1 816	-3 541
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)	14 406	28 700

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

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat financier (A)	43 776	14 860
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	47 232	19 272
Close-out costs (C)	1	- 454
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs et close-out costs) (A-B-C)	-3 456	-3 959

Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021 (retraité)	31.03.2021
Résultat locatif net	29 518	34 099	34 099
Charges immobilières nettes	-3 475	-5 203	-5 203
Frais généraux de la société - hors éléments exceptionnels	-4 510	-4 510	-4 510
Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	- 497
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	21 533	24 386	23 889
Résultat locatif net (B)	29 518	34 099	34 099
Marge opérationnelle (A/B)	72,9%	71,5%	70,1%

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
IV. Récupération de charges immobilières	1 365	5 911
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20 205	18 915
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 680	-19 246
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	306	1
IX. Frais techniques	-1 739	-6 699
X. Frais commerciaux	- 202	- 162
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 160	-1 473
XII. Frais de gestion immobilière	- 788	- 814
XIII. Autres charges immobilières	- 782	-1 637
Charges immobilières nettes	-3 475	-5 203

Impôts des sociétés (hors impôts différés)

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
XXV. Impôts des sociétés (A)	- 756	- 476
Impôts différés	- 527	- 29
Impôts des sociétés (hors impôts différés) (A-B)	- 230	- 448

Frais généraux de la société — hors éléments exceptionnels

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
XIV. Frais généraux de la Société (A)	-8 247	-4 510
Eléments exceptionnels	-3 737	-
Frais généraux (hors éléments exceptionnels) (A-B)	-4 510	-4 510

CONSOLIDÉ

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Loan-to-value (LTV)	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.
Coût moyen (annualisé) de financement	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.
Return sur fonds propres (en € par action)	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.
Total return sur fonds propres (en %)	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 €)	31.03.2022	31.12.2021
Dettes financières nominales (A)	1 157 746	1 161 297
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	2 177	2 022
I. C. Immeubles de placement (D) ²⁹	2 856 157	2 822 806
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	9 663	13 133
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 865 820	2 835 939
Loan-to-value (A-B)/C	40,3%	40,9%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.03.2022	31.12.2021
Intérêts payés	4 701	19 416
Intérêts payés annualisés (A)	18 805	19 416
Dette financière nominale moyenne (B)	1 174 871	1 058 729
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	1,6%	1,8%

Total return sur fonds propres (en € par action et en %)

	31.03.2022	31.03.2021
Total return sur fonds propres (en € par action)	3,92	2,87
Total return sur fonds propres (en %)	6,6%	4,9%

²⁹ Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16).

ANNEXE 3 : Tableaux des indicateurs EPRA³⁰

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings³¹

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021 (retraité)	31.03.2021
Résultat net IFRS	49 251	34 620	34 620
Résultat net IFRS (en € par action)	1,82	1,28	1,28
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-31 404	-14 640	-15 137
À exclure :			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	10 570	9 812	9 812
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	397	-6 158	-6 158
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	-47 232	-18 819	-18 819
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	527	29	29
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	598	497	-
XII. Frais généraux - éléments exceptionnels	3 737	-	-
EPRA earnings	17 847	19 979	19 483
EPRA earnings (en € par action)	0,66	0,74	0,72

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

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 865 820	2 722 485
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 346 781	- 564 248
Immeubles détenus en vue de la vente	- 9 663	- 24 653
Immeubles disponibles à la location	2 509 375	2 133 584
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	62 847	53 516
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 572 222	2 187 100
Revenus locatifs bruts annualisés	115 817	111 738
À exclure :		
Charges immobilières ³²	- 5 980	- 3 926
Revenus locatifs nets annualisés (A)	109 837	107 812
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	7 813	4 000
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	117 650	111 812
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,3%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,6%	5,1%

30 Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2021 en page 106. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

31 Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 31 mars 2021 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

32 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.

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	31.03.2022	31.12.2021
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 699	5 565
Valeur locative estimée (VLE) (B)	128 447	124 684
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	4,4%	4,5%

EPRA Cost ratio

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021 (retraité)	31.03.2021 (non retraité)
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-7 608	-9 764	-9 764
III. (+/-) Charges relatives à la location	378	- 52	- 52
Charges immobilières nettes	-3 475	-5 203	-5 203
XIV. (-)Frais généraux de la société ³³	-4 510	-4 510	-4 510
XV. (+/-)Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	- 497
À exclure :			
i. Impact du lissage des gratuités	-	-	497
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-7 608	-9 764	-9 764
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 160	1 473	1 473
EPRA costs (charges directes sur vides exclus) (B)	-6 448	-8 292	-8 292
I. (+) Revenus locatifs	29 141	34 150	34 150
Revenu locatif brut (C)	29 141	34 150	34 150
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	26,1%	28,6%	28,6%
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclus) (B/C)	22,1%	24,3%	24,3%

³³ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

EPRA Like-for-Like net rental growth

Secteur (en milliers €)	31.03.2022						31.03.2021						Evolution
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ³⁴	Revenus locatifs nets totaux ³⁵	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^{34,35}	Revenus locatifs nets totaux ³⁵	Immeubles détenus sur 2 années consécutives
Bruxelles CBD et assimilé	13 445				1 192	14 637	12 501		890		152	13 543	7,6%
Bruxelles décentralisé	583				73	656	458				795	1 253	27,3%
Bruxelles périphérie	1 148					1 148	1 234		109			1 343	-7,0%
Wallonie	2 706			- 38	471	3 139	2 674		- 21	63	- 45	2 671	1,2%
Flandre	6 551		- 3	- 275	- 4	6 269	6 036		- 129	- 117	- 5	5 785	8,5%
Luxembourg ville	1 100	214				1 314	1 120	280				1 400	-1,8%
Total	25 534	214	- 3	- 313	1 732	27 164	24 023	280	849	- 54	897	25 995	6,3%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux :													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)													
						1						- 6	
- Elément non récurrent :													
						388						5 337	
Autres charges immobilières													
						- 1 510						- 2 430	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS													
						26 043						28 896	

³⁴ Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

³⁵ 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 Earnings³⁶

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021 (retraité)	31.03.2021
Résultat net IFRS (part du groupe)	47 435	31 122	31 122
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	1,76	1,15	1,15
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-30 605	-12 423	-12 860
À exclure:			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	11 951	12 822	12 822
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	397	-6 158	-6 158
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	-47 232	-18 819	-18 819
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	527	29	29
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-258	-715	-734
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	274	419	-
XII. Frais généraux - éléments exceptionnels	3 737	-	-
EPRA earnings (part du groupe)	16 830	18 699	18 262
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	0,62	0,69	0,68

EPRA NRV, NTA, NDV

	31.03.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value
Capitaux propres (IFRS) attribuables aux actionnaires	1 676 065	1 676 065	1 676 065	1 630 170	1 630 170	1 630 170
A exclure :						
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	34	34	34	41	41	41
NAV dilué à la juste valeur	1 676 099	1 676 099	1 676 099	1 630 212	1 630 212	1 630 212
A exclure :						
Juste valeur des instruments financiers	- 25 583	- 25 583		20 953	20 953	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 651	826		1 125	562	
Goodwill selon le bilan IFRS		- 16 164	- 16 164		- 16 299	- 16 299
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		- 5 491			- 6 176	
A inclure :						
Juste valeur des dettes financières à taux fixe ³⁷			11 500			- 6 067
Droits de mutation	72 397	-		71 542	-	
NAV	1 724 565	1 629 687	1 671 435	1 723 832	1 629 253	1 607 846
NAV (€/share)	63,86	60,35	61,90	63,82	60,32	59,53

³⁶ Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 31 mars 2021 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

³⁷ 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 des immeubles disponibles à la location

Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées et des espaces pré-loués à la date de clôture et la valeur locative estimée totale 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 des immeubles disponibles à la location

Le 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 restante 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 des immeubles disponibles à la location

Le 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 restante 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.

Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à leur prochaine échéance

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

Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à leur échéance finale

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



Befimmo SA

Isaline Van den Berghe | Investor Relations Officer
Cantersteen 47 Kantersteen | Bruxelles 1000 Brussel
T: +32 2 679 38 08 | i.vandenbergh@befimmo.be | www.befimmo.be