

Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2020 **Un portefeuille résilient et un modèle d'entreprise flexible en période de changement**

- **Performance opérationnelle solide durant les neuf premiers mois de l'exercice 2020 malgré la crise COVID-19**
- **Résultats financiers :**
 - Légère augmentation (+0,36%) de la juste valeur du portefeuille sur le trimestre (à périmètre constant, hors le montant des investissements et des cessions)
 - Valeur intrinsèque consolidé de 60,40 € par action (part du groupe)
 - Résultat net consolidé de 2,01 € par action (part du groupe)
 - EPRA earnings consolidé de 2,24 € par action (part du groupe)
- **Des fondamentaux solides de l'activité opérateur immobilier (94% du revenu locatif):**
 - 65.000 m² loués depuis le début de l'année, en augmentation de 90% par rapport au 34.000 m² (hors ZIN) signés pendant les neuf premiers mois de 2019
 - Portefeuille en exploitation :
 - Taux d'occupation stable et solide de 94,5%
 - Durée moyenne pondérée des baux (jusqu'à la prochaine échéance) de 7,1 ans
 - Perception des loyers depuis le début de l'année de 98,4%
 - Développements en cours (+17% de la juste valeur) :
 - Développements sous contrôle après des retards limités liés au COVID
 - Gestion proactive du risque d'occupation qui se traduit par un taux de prélocation de 81%
 - Rotation d'actifs :
 - Emphytéose de 99 ans sur la Blue Tower octroyée (2 octobre 2020) à la juste valeur générant une plus-value nette d'environ 22 millions € (sur base de la valeur d'investissement) et un IRR sans effet de levier de 7,1% sur l'investissement.
- **Anticipation des changements à travers du coworking (6% du revenu locatif) et le concept « workspace as a service » :**
 - Taux d'occupation des espaces de coworking matures de 66%
 - Taux de recouvrement depuis le début de l'année pour les factures mensuelles : 99,6%
 - Réseau Belux en cours de développement, actuellement 26.000 m² en exploitation
- **Structure financière saine, la transaction Blue Tower a contribué à :**
 - Baisse importante du ratio Loan-to-Value à 37,15%
 - Couvrir les besoins de financement jusqu'à fin Q2 2022
- **Perspectives d'EPRA earnings et prévision de dividende :**
 - Peu d'impact de la crise liée à la pandémie COVID-19 sur les résultats des neuf premiers mois de l'exercice 2020
 - EPRA earnings prévisionnel pour l'année 2020 estimé à 2,76 € par action (part du groupe), à la suite de la transaction Blue Tower
 - Dividende prévisionnel pour l'exercice 2020 confirmée à 2,24 € brut par action non détenue par le groupe, acompte sur dividende de 1,68 € brut par action non détenue par le groupe, payable en décembre 2020

Table des matières

1.	INTRODUCTION	1
2.	ÉVÉNEMENTS MARQUANTS.....	3
3.	RAPPORT IMMOBILIER	4
4.	RAPPORT FINANCIER	12
5.	PRÉVISION DE DIVIDENDE	16
6.	ACTION BEFIMMO.....	16
7.	GOVERNANCE	16
8.	CALENDRIER FINANCIER	17
9.	ANNEXE 1 :.....	19
10.	ANNEXE 2 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES.....	21
11.	ANNEXE 3 : TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA	25



Base de consolidation :

Les activités de Befimmo sont présentées dans ce communiqué de presse par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking). Les résultats exprimés en € par action sont calculés sur base du nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au 30 septembre 2020. Il s'agit de 27.052.443 actions.

Indicateurs immobiliers et financiers :

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites à l'Annexe 2 du Rapport Financier Semestriel 2020. Elles sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention dans ce communiqué de presse.

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 communiqué de presse sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention de l'APM. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans les Annexes 2 et 3 du présent communiqué de presse et sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Le Conseil d'administration de Befimmo SA s'est réuni, le 26 octobre 2020, pour établir les états financiers trimestriels consolidés, arrêtés au 30 septembre 2020.

1. Introduction

Les neuf premiers mois de l'exercice 2020 ont été marqués par la pandémie du coronavirus qui touche le monde entier à tous niveaux.

Après une période de télétravail obligatoire qui a débuté mi-mars 2020, les clients sont progressivement revenus aux bureaux depuis la mi-mai. Après la clôture du troisième trimestre de l'exercice 2020, des mesures plus strictes ont été mises en place en Belgique afin de faire face à la seconde vague de l'épidémie COVID-19.

Aujourd'hui, les bureaux et les espaces de coworking restent ouverts, mais le télétravail est devenu la règle dans la mesure du possible. Les restaurants et les cafés sont fermés pour une période de 4 semaines depuis le 19 octobre 2020.

L'attention de Befimmo reste avant tout la santé et la sécurité de son personnel, de ses clients et de toutes les autres parties prenantes, tout en assurant l'activité du Groupe et la continuité des services fournis à ses clients. En marge des mesures¹ mises en place dans le portefeuille de Befimmo au cours des derniers mois, une charte et un label de santé et de sécurité seront partagés dans les semaines à venir avec nos clients et fournisseurs, afin de travailler sur notre responsabilité partagée pour garantir des environnements « COVID-proof » à toutes nos parties prenantes.

Les résultats des neuf premiers mois sont solides et ne sont que peu affectés par la crise sanitaire actuelle.

Les impacts principaux sont actuellement les suivants :

- Opérateur immobilier (94% du revenu locatif) :
 - o ralentissement du marché locatif, la plupart des entreprises reportent leurs décisions, le temps de mieux cerner les conséquences de la crise COVID-19 ; l'activité de location dans le portefeuille Befimmo surpasse néanmoins toujours le niveau de l'année dernière pour la même période ;
 - o plus d'attention sur les facilités et des aspects tels que la qualité de l'air ;

- o développements légèrement retardés (retard actuellement estimé à 6 mois).
- Coworking (6% du revenu locatif) :
 - o la demande de « private offices » de 20 à 30 personnes est différée ;
 - o demande accrue de flex et start office.

Au 22 octobre 2020, environ 98,4% des loyers dus pour les neuf premiers mois de l'exercice avaient été perçus (opérateur immobilier). Pour l'activité de coworking, le taux de recouvrement des factures mensuelles émises pour les 9 premiers mois s'établit à 99,6%.

En termes de rotation des actifs, Befimmo a pu tenir ses promesses en menant à bien la transaction Blue Tower début octobre. L'opération, qui a généré une plus-value nette de quelques 22 millions € (sur la base de la valeur de l'investissement) et un IRR (sans effet de levier) sur l'investissement de 7,1%, confirme la pertinence de la valorisation des actifs immobiliers de Befimmo en cette période d'incertitude. C'est un signe clair de l'appétit continu des investisseurs pour le marché bruxellois, qui a la réputation d'être résilient en temps de crise. En 2020 et 2021, Befimmo entend poursuivre une politique active de rotation des actifs arrivés à maturité, dont des immeubles avec d'une bonne perspective de cristallisation de la valeur.

Les fondamentaux solides de Befimmo, à savoir un portefeuille CBD de qualité, un taux d'occupation élevé et stable de 94,5%, une longue durée des baux de 7,1 ans et des locataires de premier ordre, constituent une base opérationnelle solide.

L'impact sur le long terme de la crise sanitaire en cours est encore incertain et il est vraisemblable qu'un bon nombre de sociétés seront plus attentives à leurs coûts et à la flexibilité. Un nouvel équilibre entre une augmentation des m² nécessaires à la distanciation sociale ou une diminution des m² liés à l'augmentation du télétravail doit encore se préciser. Befimmo est prête à répondre à ces deux tendances contradictoires grâce à la qualité de ses actifs et à sa palette d'offres couvrant des solutions allant de baux long terme à des contrats flexibles alliant services et facilités.

L'EPRA earnings consolidé s'élève à 2,24 € par action (part du groupe) au 30 septembre 2020.

¹ Consultez la vidéo ici : <https://vimeo.com/413622686>.

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE AU 30 SEPTEMBRE 2020

La prévision d'EPRA earnings consolidé pour l'exercice 2020 est estimée à 2,76 € par action (part du groupe), suite à la transaction Blue Tower.

Toutes choses étant égales par ailleurs, le Conseil d'administration confirme la prévision de dividende pour 2020 de 2,24 € brut par action non détenue par le groupe. La Société confirme, après trois trimestres de l'exercice, la distribution d'un acompte sur dividende qui s'élève à 1,68 € brut par action non détenue par le groupe, payable en décembre 2020.

2. Événements marquants

BLUE TOWER: EMPHYTÉOSE DE 99 ANS OCTROYÉE À LA JUSTE VALEUR

Début octobre 2020², Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur la Blue Tower pour un montant total d'environ 112 millions €. La Blue Tower, située dans le quartier Louise à Bruxelles, est un immeuble de bureaux multi-locataire entré dans le portefeuille de Befimmo en 2013. L'actif était à l'époque évalué à 78,5 millions €, ce qui correspond à un rendement initial brut de 6,9%

Cette opération a été exécutée à la juste valeur IFRS, telle qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant, confirmant ainsi la pertinence de l'évaluation des actifs immobiliers de Befimmo en ces temps incertains. Elle génère une plus-value nette d'environ 22 millions € (sur base de la valeur d'investissement), le rendement de cession (exit yield) s'élève à 5,3% et l'IRR (sans effet de levier) sur l'investissement s'élève à 7,1%.

Au 30 septembre 2020, l'immeuble se trouve dans la catégorie "Actifs détenus en vue de la vente" et est donc exclu du calcul des indicateurs immobiliers. Toutefois, pour l'analyse des résultats, l'actif est toujours inclus dans le périmètre car des revenus ont été perçus jusqu'à la clôture de la transaction.

² Les communiqués de presse concernant l'annonce et le closing de la transaction peuvent être consultés sur le site web de Befimmo : <https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227>.

3. Rapport immobilier

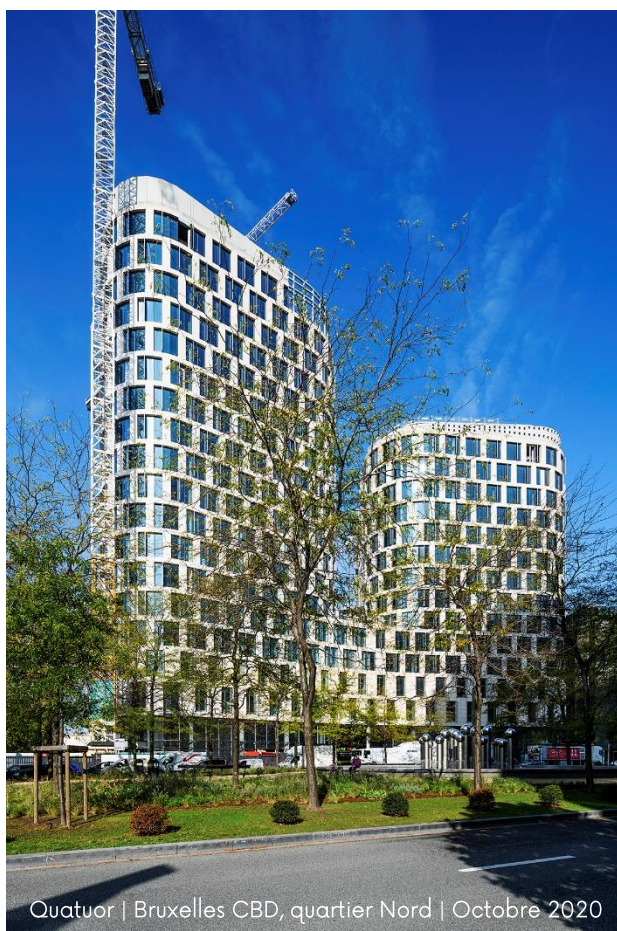
ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

ACTIVITÉ LOCATIVE³

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de 64.945 m² (dont 18.970 m² de baux conclus avec Silversquare), en augmentation de 90% par rapport à une superficie de 34.269 m² sur la même période de l'exercice 2019 (hors location de la partie bureau du projet ZIN de 70.000 m²).

Les principales transactions du 3^e trimestre de 2020 sont :

- **Immeubles disponibles à la location :**
 - Guimard (Bruxelles, quartier Léopold) : signature de 3 nouveaux baux (1.800 m²), 86% des espaces bureaux sont maintenant loués ;
 - Vital (Flandre): signature d'un renouvellement de bail (3.150 m²) pour une durée 6/9.
- **Projets de développement :**
 - Quatuor (Bruxelles, quartier Nord) : prélocation de 3.950 m² pour une durée 6/9 à un client corporate de premier ordre. Le Quatuor est actuellement pré-loué à 49%.



³ Conformément aux définitions, les locations ne sont reflétées dans les indicateurs immobiliers qu'à partir de la prise en cours du bail.

Commentaire impact COVID-19 :

Dans le portefeuille de Befimmo, la prise en occupation de surfaces a été impactée de manière limitée par la crise COVID-19 durant les neuf premiers mois de 2020. L'activité sur l'ensemble du marché locatif s'est ralentie et, en vue de la deuxième vague de la pandémie COVID-19, les entreprises reportent actuellement leurs décisions d'occupation. Ils sont encore plus exigeants sur la qualité, la localisation, les services et la flexibilité. Compte-tenu de la qualité de son portefeuille et de la flexibilité de l'« offre hybride », Befimmo et Silversquare sont bien positionnés pour répondre à ces besoins.

TAUX D'OCCUPATION SPOT ET EPRA VACANCY RATE

	30.09.2020	31.12.2019
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location ^(a)	94,5%	94,4%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	2,8%	4,1%

^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier.

^(b) Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'annexe 3 de ce communiqué de presse.

Le taux d'occupation des biens disponibles à la location reste élevé, à 94,5% au 30 septembre 2020. Il est à noter que, conformément aux définitions, les baux futurs signés ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

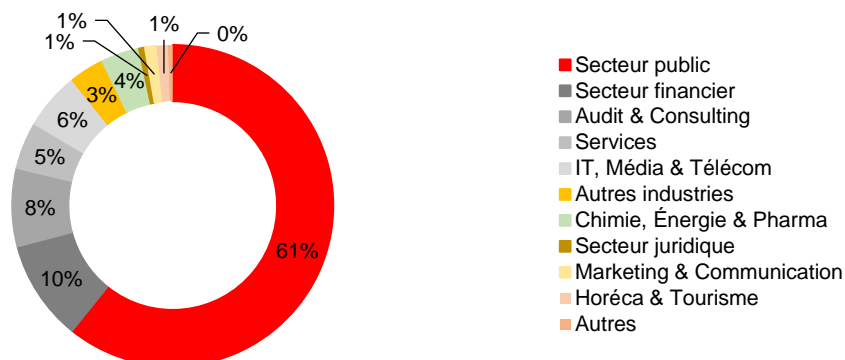
	30.09.2020	31.12.2019
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance ^(a)	7,1 ans	7,1 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale ^(a)	7,7 ans	7,8 ans

^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.

Il est à noter que, conformément aux définitions, les baux futurs signés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la durée moyenne pondérée des baux.

PROFIL ROBUSTE DES LOCATAIRES : GRANULARITÉ ET CONTREPARTIES DE HAUTE QUALITÉ

Locataires par secteur d'activité⁴



Locataires du secteur public et top 5 des locataires du secteur privé

Secteur public	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating
Fédéral		49,2%	AA (rating S&P)
Région flamande		2,3%	AA (rating Fitch)
Secteur public belge	8,6	51,5%	
Commission européenne		3,7%	AAA (Rating S&P)
Parlement européen		4,0%	AAA (Rating S&P)
Représentations		1,5%	-
Secteur public européen	4,4	9,3%	
Total locataires du secteur public	7,9	60,8%	

Secteur privé - top 5	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating S&P
Deloitte Services & Investments NV		5,9%	-
BNP Paribas et sociétés liées		5,1%	A+
Docler Holding		2,7%	-
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,6%	A+
McKinsey & Company		1,5%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	8,1	17,8%	

Autres locataires	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
±210 locataires	4,1	21,5%
Total du portefeuille	7,1	100%

⁴ Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 30 septembre 2020.

PERCEPTION ET REPORTS DES LOYERS

Commentaire impact COVID-19 :

Befimmo est consciente des défis auxquels font face certains de ses clients et suit la situation de manière responsable au cas par cas. Pour la plupart des locataires du secteur « retail » (représentant environ 1% des revenus locatifs consolidés), des réductions de loyers ont été accordées pour la durée du premier confinement, celles-ci sont actuellement prolongés en raison de la poursuite de la crise sanitaire. Pour environ 35 locataires de bureaux, sérieusement impactés par la crise, des délais de paiements ont été accordés pour le second jusqu'au quatrième trimestre et les loyers ont été mensualisés. Ces reports de loyers représentent actuellement un montant d'environ 0,8 million €. En général, les demandes de renégociation des baux restent l'exception.

Au 22 octobre 2020, 98,4% des loyers dûs pour les neuf premiers mois de l'exercice ont été encaissés, ce pourcentage est en ligne avec le pourcentage de l'an dernier à la même date et une proportion limitée des retards est directement lié à la crise COVID-19.

JUSTE VALEUR⁵ PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Bureaux	Variation sur le trimestre ^(a) (en %)	Quote-part du portefeuille ^(b) (30.09.2020) (en %)	Juste valeur (30.09.2020) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2019) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ^(c)	0,05%	44,5%	1 303,2	1 346,1
Bruxelles décentralisé	-1,67%	2,8%	82,5	83,2
Bruxelles périphérie	-0,49%	4,1%	120,1	121,1
Flandre	-0,22%	14,7%	430,3	474,9
Wallonie	0,45%	8,0%	233,6	230,6
Luxembourg ville	-0,12%	4,8%	141,3	138,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>-0,06%</i>	<i>78,8%</i>	<i>2 311,0</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>2,60%</i>	<i>16,6%</i>	<i>487,2</i>	<i>394,1</i>
Immeubles de placement^(d)	0,38%	95,5%	2 798,2	2 788,6
Immeubles détenus en vue de la vente	-0,22%	4,5%	133,3	-
Total	0,36%	100,0%	2 931,5	2 788,6

(a) La variation sur le semestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 30 juin 2020 et le 30 septembre 2020 (hors le montant des investissements).

(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2020.

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

(d) Hors droits d'usage IFRS 16.

(e) Parmi d'autres bâtiments, l'immeuble Blue Tower est inclus dans cette catégorie car la clôture de la transaction a eu lieu le 2 octobre 2020, après clôture du trimestre.

⁵ 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% représente 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 dans 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 de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE AU 30 SEPTEMBRE 2020

La juste valeur du portefeuille s'élève à 2.931,5 millions € au 30 septembre 2020, par rapport à la valeur de 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019.

Cette évolution de valeur (hors droits d'usage IFRS 16) intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement (investissements) réalisés dans le portefeuille ;
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultats (IAS 40).

A périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors le montant des investissements) a légèrement augmenté pendant les neuf premiers mois de l'exercice (variation de +0,37% soit, 10,9 millions €). Au 30 septembre 2020, l'immeuble Blue Tower se trouve dans la catégorie "Actifs détenus en vue de la vente" (étant donné que la transaction a eu lieu le 2 octobre 2020) avec quelques autres actifs.

Les experts soulignent que les évaluations au 30 septembre 2020 sont rapportées sur la base d'une « incertitude significative de l'évaluation » comme le prévoient les lignes directrices du RICS⁶.

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	30.09.2020	31.12.2019
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,2%	5,4%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,5%	5,6%
Rendement brut courant des immeubles de placement	4,4%	4,6%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,7%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	5,1%	5,1%

^(a) En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location mais hors droits d'usage IFRS 16.

PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, Befimmo a investi 118,8 millions € (dont 44,8 millions € au 3^e trimestre 2020) dans son portefeuille. Tous les projets ont une certification BREEAM « Excellent » ou « Outstanding » en phase Design.

Comme prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché une grande importance à la gestion de son pipeline de développement. 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 prélocation⁷ des projets de bureaux s'élève à 81%.

Pour toute information complémentaire sur les projets, veuillez consulter les pages 13 et 14 du [Rapport Financier Semestriel 2020](#).

⁶ Royal Institute For Chartered Surveyors.

⁷ Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.



Commentaire impact COVID-19 :

En raison de la crise COVID-19, la contribution du Quatuor, du ZIN et du Paradis Expresse à l'EPRA earnings de Befimmo est retardée (horizon 2022-2024) étant donné que les projets subiront un retard de livraison actuellement estimé à environ 6 mois et une certaine augmentation de leur coût.

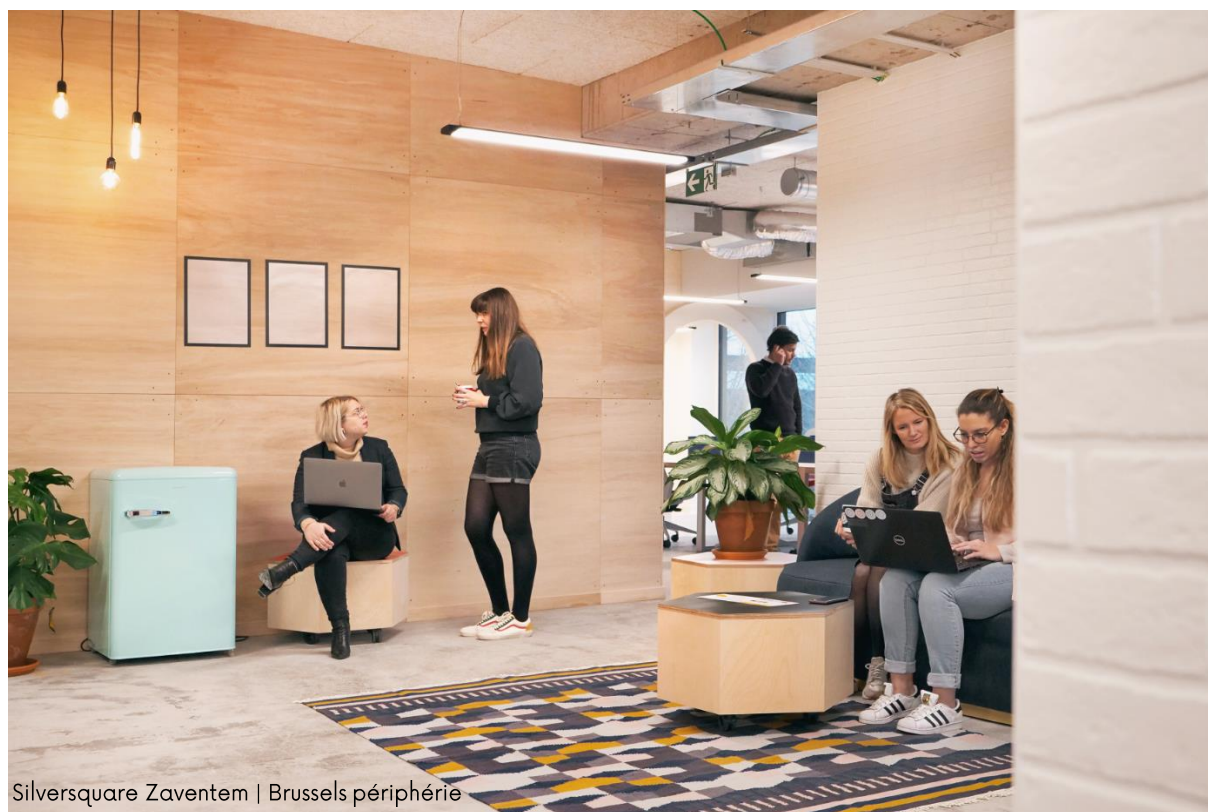
ACTIVITÉ COWORKING



PORTEFEUILLE ESPACES DE COWORKING

Silversquare exploite sept espaces de coworking à Bruxelles et au Grand-Duché du Luxembourg. L'activité représente $\pm 6\%$ des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 30 septembre 2020. Même si la proportion de l'activité de coworking dans les revenus consolidés restera relativement faible jusqu'en 2023, l'attractivité et la flexibilité de l'« offre hybride » de Befimmo et Silversquare sont des éléments essentiels du monde de travail de demain.

L'aperçu des espaces de coworking se trouve à la page 16 du [Rapport Financier Semestriel 2020](#).



Silversquare Zaventem | Brussels périphérie

TAUX D'OCCUPATION

	Nombre de desks occupés (A)	Nombre de desks disponibles (B)	Taux d'occupation (A/B)
Espaces de coworking « matures » ^(a)	214	326	66%
Ensemble des espaces de coworking	1 462	3 028	48%

^(a) Un espace est considéré « mature » après 3 ans d'existence.

Le taux d'occupation des espaces matures s'élève à 66% au 30 septembre 2020. Le nombre de desks occupés dans la catégorie "espaces de coworking matures" diminue en raison du transfert des espaces Europe et Stéphanie vers la catégorie "non matures" suite à leurs extensions, du déménagement des membres vers de nouveaux espaces (principalement le Bailli) et de l'effet de la crise COVID-19.

Les ouvertures récentes des espaces « Zaventem » et « Bailli » ont un impact sur le taux d'occupation de l'ensemble des espaces de coworking qui s'établit à 48% au 30 septembre 2020. Il est à noter que le périmètre des espaces matures et totaux change d'une période à l'autre vu le fait que Silversquare est en période de développement.

La deuxième vague de la crise sanitaire actuelle a eu un impact sur l'activité de coworking, ce qui a entraîné un report des décisions concernant la prise en occupation des « private offices » de 20 à 30 personnes, tandis qu'une légère augmentation de la demande pour les bureaux flexibles et les bureaux « start » a été constatée.

TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

Soucieux de renforcer la loyauté des membres, les cotisations d'adhésion pour le « fully flex » et pour les « dedicated desks » dans « l'open space » du coworking (13,5% des revenus locatifs consolidés) ont été annulés pour le mois d'avril. En outre, des concessions spécifiques sont accordées au cas par cas en fonction de la situation des membres concernés.

Le taux de recouvrement des factures mensuelles émises pour les neuf premiers mois de l'année s'établit à 99,6%. Il n'y a pas d'augmentation significative des créances douteuses depuis le début de l'année.

RÉPARTITION DES REVENUS

69% des revenus des neuf premiers mois de 2020 sont réalisés dans des « private offices » utilisés par des petites ou moyennes entreprises qui ont un potentiel de résilience plus important que les « flex desks ».

PIPELINE D'ESPACES DE COWORKING

Befimmo et Silversquare continuent le développement du réseau Belux, anticipant les changements dans la façon de travailler et de vivre. Avec leur palette d'offres, couvrant des solutions allant de baux long terme à des contrats flexibles, alliant services et facilités, Befimmo et Silversquare sont en mesure de répondre aux besoins des utilisateurs modernes de bureaux.

L'aperçu du pipeline des espaces de coworking prévus se trouve à la page 16 du [Rapport Financier Semestriel 2020](#).

4. Rapport financier

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2020	31.12.2019
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 052 443	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période = base de calcul	27 052 443	25 676 219

VALEUR DE L'ACTIF NET AU 30 SEPTEMBRE 2020

Évolution de la valeur intrinsèque consolidée

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2019 (part du groupe)	59,29	1 603,9	27 052 443
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		-0,3	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		-07	
Paiement solde de dividende représenté par coupon 39 (exercice 2019)		-23,3	
Résultat net (part du groupe) au 30 septembre 2020		54,3	
Valeur intrinsèque au 30 septembre 2020 (part du groupe)	60,40	1 633,9	27 052 443

	30.09.2020	31.12.2019
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	62,50	60,80
EPRA NNAV (en € par action) (part du groupe)	59,40	58,54

Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNAV sont détaillées en annexe 3 de ce communiqué de presse.

RÉSULTATS FINANCIERS

EVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE

Par rapport au premier semestre 2019, le périmètre a principalement évolué suite à l'octroi d'une emphytéose sur l'immeuble Pavillon en avril 2019, au placement privé et au dividende optionnel en actions réalisés en décembre 2019 et à l'augmentation du nombre d'actions en circulation qui en résulte de 1.473.229 actions. Le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe s'élève à 27.052.443 au 30 septembre 2020.

Veuillez noter que la clôture de la transaction de la Blue Tower (octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le bâtiment) a eu lieu le 2 octobre 2020. Elle n'a donc aucun impact sur le périmètre.

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Compte de résultats synthétique

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat locatif net	100 765	101 769
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	99 646	100 916
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 119	853
Charges immobilières nettes ^(a)	-10 249	-9 692
Résultat d'exploitation des immeubles	90 516	92 077
Frais généraux	-11 818	-10 671
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 119	- 825
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	77 580	80 580
Marge opérationnelle^(a)	77,0%	79,2%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	12 962
Résultat immobilier net^(a)	77 580	93 543
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ^(a)	-14 956	-17 871
Impôts des sociétés	- 775	- 846
Impôts différés	- 301	- 308
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers^(a)	61 548	74 518
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 725	85 214
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16 417	-44 922
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	-5 691	40 291
Résultat net	55 857	114 809
EPRA earnings	61 849	64 307
Résultat net (en € par action)	2,06	4,49
EPRA earnings (en € par action)	2,29	2,51

(a) Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.

Analyse du résultat net de l'activité opérateur immobilier

Le résultat locatif net total est en légère baisse (-1,0%) par rapport à la même période de l'année passée. Ceci s'explique par l'effet combiné de réceptions d'indemnités (lié à la fin anticipée de baux) et augmentations de loyer sur la période, compensé par l'absence d'une indemnité reçue en 2019 et la perte de revenu liée à l'octroi en 2019 d'une emphytéose de 99 ans sur l'immeuble Pavillon. Le résultat locatif net « like for like » est en diminution -2,2% par rapport à l'an dernier suite à des renégociations et des fins de baux dans différents immeubles, notamment dans le CBD. Il est à noter qu'une partie de l'immeuble Central Gate s'est libérée au cours de l'année. Les travaux de rénovation des étages concernés sont en cours et 80% de cette espace est déjà pré-louée.

Les charges immobilières nettes sont en hausse de 0,6 million €. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des commissions d'agence liées aux locations réalisées au cours de l'année, les autres coûts restant stable sur les deux périodes comparables.

L'EPRA like-for-like net rental growth s'établit à -1,6% au 30 septembre 2020.

Les frais généraux s'établissent à 11,8 millions € par rapport à 10,7 millions € à la même période de l'année passée. Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation des frais ICT et des ETP additionnels.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 77,6 millions € par rapport à 80,6 millions € à la même période de l'année passée.

Le résultat financier (hors variation de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -15,0 millions € par rapport à -17,9 millions € à la même période l'année passée. La baisse des charges financières est principalement liée à une moins-value sur une restructuration de cession de créance à taux fixe liée à la cession du Pavillon enregistrée en 2019. Le coût moyen (annualisé) de financement reste stable à 2,0% de par sa sécurisation dans le temps.

La baisse du résultat net, qui s'établit à 55,9 millions € au 30 septembre 2020 par rapport à 114,8 millions € au 30 septembre 2019 s'explique principalement par la légère augmentation de la juste valeur des immeubles de placement (10,7 millions €) par rapport à une variation plus importante de 85,2 millions € à la même période de l'année passée.

L'EPRA earnings s'établit à 61,8 millions € par rapport à 64,3 millions € à la même période de l'année passée. L'EPRA earnings par action s'établit à 2,29 € par rapport à 2,51 € au 30 septembre 2019, principalement suite à l'effet dilutif du placement privé de 1.266.300 actions réalisé en décembre 2019. Le résultat net par action quant à lui s'établit à 2,06 € par action par rapport à 4,49 € à la même période de l'année passée.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ COWORKING

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 5,9 millions € sur les neuf premiers mois de l'exercice, par rapport à 5,0 millions € à la même période l'année passée. Suite à l'impact du COVID-19, la croissance du chiffre d'affaires réalisé à fin septembre est inférieure aux attentes. La contribution de l'activité coworking à l'EPRA earnings consolidé est négative de -0,05 € par action. Cela s'explique par le fait que l'activité est en phase de développement dans un contexte économique pénalisé par la crise du COVID-19.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 105,9 millions €, une légère diminution (-0,9%) par rapport à la même période de l'année passée. Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 54,3 millions €. L'EPRA earnings consolidé s'établit à 2,24 € par action contre 2,54 € au 30 septembre 2019.

STRUCTURE FINANCIÈRE ET COUVERTURE

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Financements confirmés pour un montant total de 1.462 millions € (dont 71,4% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.160 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 ;
- Utilisation du programme de billets de trésorerie à court terme à concurrence de 350 millions € ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 93,9% du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,0% pour les 9 premiers mois de l'année, stable par rapport à 2,0% au 31 décembre 2019 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,6 années (par rapport à 4,4 années au 31 décembre 2019) et de 4,8 années en incluant le financement de 60 millions € signé après clôture ;
- Ratio d'endettement de 43,6% (par rapport à 42,7% au 31 décembre 2019). En incluant la cession de la Blue Tower, le ratio d'endettement serait de 41,5% ;
- Ratio LTV de 39,5% (par rapport à 39,0% au 31 décembre 2019). En incluant la cession de la Blue Tower, le ratio LTV serait de 37,15% ;
- Ratio de couverture⁸ de 95,6% (par rapport à 102,3% au 31 décembre 2019).

FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU 3^E TRIMESTRE 2020

- Un placement privé de 10 millions € pour une durée de 15 ans ;
- Après clôture du trimestre, la Société a prolongé un financement bancaire de 60 millions €, dont 30 millions € jusqu'à fin août 2025 et les 30 millions € restants jusqu'à fin août 2027.

Dans le contexte d'incertitudes liées à la pandémie COVID-19, la Société a souhaité poursuivre son travail de renfort de sa structure financière. Toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a assuré ses besoins de financement jusqu'à la fin du deuxième trimestre de 2022 (tenant compte de la transaction Blue Tower).

OPÉRATIONS DE COUVERTURE RÉALISÉES AU COURS DU 3^E TRIMESTRE 2020

- Placement d'une transaction avec un swap receveur et un swap payeur pour prolonger un swap existant de février 2028 à février 2032 pour un montant notionnel de 25 millions € ;
- Restructuration d'un swap payeur existant pour prolonger l'échéance de juillet 2028 à janvier 2031 pour un montant notionnel de 25 millions € ;
- Restructuration d'un swap payeur existant pour prolonger l'échéance de janvier 2028 à juillet 2040 pour un montant notionnel de 30 millions €.

Commentaire impact COVID-19 :

La pandémie COVID-19 a entraîné des tensions sur les marchés financiers. Les spreads sur les marchés de la dette ont augmenté significativement. L'impact de cette évolution sur Befimmo est limitée par la durée des financements en place.

Par ailleurs, le marché des billets de trésorerie à court terme connaît également certaines tensions se traduisant par une diminution des volumes investis et une augmentation des marges. L'ensemble du papier commercial à court terme de Befimmo est couvert par des lignes de back-up bancaires à long terme.

⁸ Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Ce ratio prend en compte des instruments de couverture optionnels de type CAP dont la maturité est proche (juillet 2020) et qui sont devenus hors marché suite à la baisse des taux d'intérêt (soit, deux positions de CAP pour un montant notionnel total de 55 millions € à des taux d'intérêt de couverture de 0,50% et 0,85%). Hors ces instruments, le ratio de couverture s'établirait à 97,2% au 31 décembre 2019.

5. Prédiction de dividende

La prédiction d'EPRA earnings consolidé pour l'exercice 2020 est estimée à 2,76 € par action (part du groupe), suite à la transaction Blue Tower.

Toutes choses étant égales par ailleurs, le Conseil d'Administration confirme la prédiction de dividende pour 2020 de 2,24 € brut par action non détenue par le groupe. La Société confirme, après trois trimestres de l'exercice, la distribution d'un acompte sur dividende qui s'élève à 1,68 € brut par action non détenue par le groupe, payable en décembre 2020.

6. Action Befimmo

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2020	31.12.2019
Cours de clôture (en €)	38,15	54,10
Valeur intrinsèque (en € par action)	60,40	59,29
Prime ou décote par rapport à la valeur intrinsèque	-36,8%	-18,8%
Return sur cours ^(a)	-27,6%	18,7%

^(a) 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.

CONTRAT DE LIQUIDITÉ

En octobre 2020, Befimmo a annoncé avoir confié à Kepler Cheuvreux, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises aux négociations sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0003678894). Ce contrat prévoit l'achat et la vente par Kepler Cheuvreux d'actions de Befimmo.

Le contrat de liquidité a pour objectif de soutenir la liquidité des actions Befimmo cotées sur Euronext Brussels.

Les communiqués de presse sur l'annonce et le reporting hebdomadaire peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo: <https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227>.

7. Gouvernance

Le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de Monsieur Benoît Godts, avec effet au 1^{er} septembre 2020. Le Conseil d'administration a coopté Monsieur Amand-Benoît D'Hondt (sous réserve de l'agrément de la FSMA), en qualité d'Administrateur lié à un actionnaire, afin de pourvoir au remplacement provisoire de Monsieur Benoît Godts et poursuivre son mandat jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Amand-Benoît D'Hondt dispose d'un parcours international et d'une large expérience immobilière, financière et juridique. Il est Head of Indirect, Alternative & Healthcare Investments chez AG Real Estate depuis 2015 et, à ce titre, gère et fait croître un patrimoine immobilier dans plusieurs pays. Il exerce également différents mandats dans des sociétés dans lesquelles AG Real Estate est investie. Amand-Benoît D'Hondt a commencé sa carrière en 2001 comme avocat au sein des départements Corporate et Immobilier du cabinet Allen & Overy au sein duquel il a travaillé 12 ans. De 2013 à 2015, il a été COO & General Counsel de DTH Capital, une joint-venture entre Eastbridge et AG Real Estate, établie à New York et active en redéveloppement d'immobilier de bureaux en résidentiel. Amand-Benoît D'Hondt est titulaire d'un master en droit de l'UCL, d'un MBA de la Vlerick Business School et d'un LLM de Columbia University.

Nous remercions Monsieur Godts pour sa contribution aux travaux du Conseil d'administration et du Comité d'audit tout au long de son long mandat.

8. Calendrier financier

Mise en paiement de l'acompte ^(a) sur dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n°40	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	<i>Mercredi 16 décembre 2020</i>
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	<i>Jeudi 17 décembre 2020</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>Vendredi 18 décembre 2020</i>
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2020	Jeudi 18 février 2021 ^(b)
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2020	Vendredi 26 mars 2021
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020	Mardi 27 avril 2021
Mise en paiement du solde ^(c) du dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n°41	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	<i>Mercredi 5 mai 2021</i>
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	<i>Jeudi 6 mai 2021</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>Vendredi 7 mai 2021</i>

^(a) Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

^(b) Publication après clôture de la bourse.

^(c) Sous réserve d'une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), cotée sur Euronext Brussels, est un opérateur immobilier spécialisé en espaces de travail de qualité. Ces Environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec sa filiale Silversquare, Befimmo développe un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés.

Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses occupants des espaces de travail inspirants et les services qui y sont associés dans des immeubles durables tant en termes d'architecture que de localisation et de respect de l'environnement.

En créant ainsi de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 30 septembre 2020, la juste valeur de son portefeuille s'élève à 2,9 milliards €.



Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Chargée RI & Communication

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

Tél.: +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

9. Annexe 1 :

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (EN MILLIERS €)

	30.09.2020	30.09.2019
I. (+) Revenus locatifs	106 182	107 040
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 303	- 251
RÉSULTAT LOCATIF NET	105 879	106 789
IV. (+) Récupération de charges immobilières	12 370	8 544
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 352	23 136
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29 469	-26 894
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	2 005	504
RÉSULTAT IMMOBILIER	114 137	112 079
IX. (-) Frais techniques	-13 200	-9 003
X. (-) Frais commerciaux	- 628	- 416
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 799	-1 933
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 265	-2 054
XIII. (-) Autres charges immobilières	-6 247	-4 517
(+/-) Charges immobilières	-24 138	-17 922
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	89 998	94 157
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-13 766	-12 036
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 588	- 825
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	75 644	81 295
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	12 962
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 514	85 888
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	87 158	180 146
XX. (+) Revenus financiers	548	518
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-14 755	-14 467
XXII. (-) Autres charges financières	-1 829	-4 210
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16 417	-44 922
(+/-) Résultat financier	-32 452	-63 081
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	54 706	117 064
XXV. (-) Impôts des sociétés	-1 080	-1 169
(+/-) Impôts	-1 080	-1 169
RÉSULTAT NET	53 626	115 896
RÉSULTAT NET (part du groupe)	54 336	115 477
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	- 710	419
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)	2,01	4,51
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	- 323	-1 671
RÉSULTAT GLOBAL	53 303	114 225
RESULTAT GLOBAL (part du groupe)	54 013	113 805
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	- 710	419

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(EN MILLIERS €)

ACTIF	30.09.2020	31.12.2019
I. Actifs non courants	2 899 234	2 861 689
A. Goodwill	23 629	23 629
B. Immobilisations incorporelles	2 882	1 729
C. Immeubles de placement	2 845 593	2 814 822
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 800 242	2 790 778
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	45 351	24 044
D. Autres immobilisations corporelles	14 988	10 948
E. Actifs financiers non courants	8 845	7 296
F. Créances de location-financement	3 298	3 265
II. Actifs courants	182 731	50 563
A. Actifs détenus en vue de la vente	133 321	-
B. Actifs financiers courants	1 173	12 763
C. Créances de location-financement	145	142
D. Créances commerciales	43 274	31 535
E. Créances fiscales et autres actifs courants	24	1 060
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	856	2 878
G. Comptes de régularisation	3 937	2 184
TOTAL DE L'ACTIF	3 081 964	2 912 251
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.2020	31.12.2019
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 633 946	1 603 872
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 633 946	1 603 872
A. Capital	398 356	398 320
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	319 349	231 434
D. Résultat net de l'exercice	54 336	112 213
II. Participations ne donnant pas de contrôle	-	-
PASSIFS	1 448 018	1 308 379
I. Passifs non courants	926 308	696 157
A. Provisions	1 855	1 471
B. Dettes financières non courantes	849 828	637 567
a. Établissements de crédit	383 032	201 446
c. Autres	466 796	436 121
C. Autres passifs financiers non courants	63 659	46 455
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 974	9 974
F. Passif d'impôts différés	991	691
II. Passifs courants	521 710	612 222
A. Provisions	1 997	3 155
B. Dettes financières courantes	362 522	497 167
a. Établissements de crédit	8 635	61 448
c. Autres	353 886	435 719
C. Autres passifs financiers courants	419	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	116 198	85 596
E. Autres passifs courants	2 744	3 872
F. Comptes de régularisation	37 830	22 432
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 081 964	2 912 251

10. 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.
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	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.
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 immobilier net	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.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	Le 'Résultat financier' duquel sont soustraits 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' duquel sont soustraits la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' et la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'.	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 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 « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat locatif net (A)	100 765	101 769
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	8 892	7 883
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	283	3 010
Élément non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	3 088	370
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	88 501	90 506

Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat net (A)	55 857	114 809
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	10 725	85 214
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-16 417	-44 922
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	61 548	74 518

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

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat financier (A)	-31 372	-62 794
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-16 417	-44 922
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-14 956	-17 871

Résultat immobilier net

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	77 580	80 580
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	12 962
Résultat immobilier net	77 580	93 543

Marge opérationnelle

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	77 580	80 580
Résultat locatif net (B)	100 765	101 769
Marge opérationnelle (A/B)	77,0%	79,2%

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

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-1 119	- 825
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	-1 119	- 825

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
IV. Récupération de charges immobilières	12 370	8 544
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 824	22 767
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-24 309	-23 752
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2 005	504
IX. Frais techniques	-13 200	-9 003
X. Frais commerciaux	- 628	- 413
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 799	-1 933
XII. Frais de gestion immobilière	-2 265	-2 054
XIII. Autres charges immobilières	-6 247	-4 352
Charges immobilières nettes	-10 249	-9 692

CONSOLIDÉ

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Loan-to-value (« LTV »)	Les 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 placements' 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 base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Coût moyen (annualisé) de financement	Les intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominal 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 détenus 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 base de la valeur des fonds propres.
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	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES »

Loan-to-value

(en milliers €)	30.09.2020	31.12.2019
Dettes financières nominales (A)	1 159 644	1 090 344
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	856	2 878
I. C. Immeubles de placement (D)	2 798 181	2 788 591
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	133 321	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 931 502	2 788 591
Loan-to-value (A-B)/C	39,5%	39,0%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Intérêts payés	17 113	22 137
Intérêts payés annualisés (A)	22 817	22 137
Dettes financières nominale moyenne (B)	1 138 847	1 103 790
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,00%	2,01%

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

	30.09.2020	31.12.2019
Return sur fonds propres (en € par action)	4,18	6,47
Return sur fonds propres (en %)	7,3%	11,6%

11. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA⁹

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat net IFRS	55 857	114 809
Résultat net IFRS (en € par action)	2,06	4,49
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 10 725	- 85 214
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	- 12 962
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	16 417	47 366
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	301	308
EPRA earnings	61 849	64 307
EPRA earnings (en € par action)	2,29	2,51

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	30.09.2020	31.12.2019
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	3 288	5 166
Valeur locative estimée (VLE) (B)	118 743	124 846
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	2,8%	4,1%

⁹ Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans le Rapport Financier Semestriel 2020 en pages 28 et 29. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(en milliers €)	30.09.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 931 502	2 788 591
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 487 165	- 394 130
Immeubles détenus en vue de la vente	- 133 321	-
Immeubles disponibles à la location	2 311 016	2 394 461
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	58 336	60 089
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 369 352	2 454 550
Revenus locatifs bruts annualisés	117 202	128 033
À exclure :		
Charges immobilières ^(a)	- 4 735	- 6 915
Revenus locatifs nets annualisés (A)	112 467	121 118
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	8 106	3 383
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	120 573	124 501
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,7%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,1%	5,1%

^(a) 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 cost ratio

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-22 360	-20 549
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 294	- 213
Charges immobilières nettes	-10 249	-9 692
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-11 818	-10 671
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 119	- 825
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	1 119	853
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-22 360	-20 549
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 799	1 933
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-20 561	-18 616
I. (+) Revenus locatifs	101 059	101 982
Revenu locatif brut (C)	101 059	101 982
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses)^(a) (A/C)	22,1%	20,1%
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues)^(a) (B/C)	20,3%	18,3%

^(a) Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	30.09.2020						30.09.2019						Évolution
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	
(en milliers €)													
Bruxelles CBD et assimilé	42 193	544		3 176	2 417	48 330	46 241		1 536	3 122	1 709	52 608	-8,8%
Bruxelles décentralisé	4 725					4 725	3 176					3 176	48,8%
Bruxelles périphérie	6 402					6 402	5 420		145			5 565	18,1%
Wallonie	8 079					8 079	7 795			- 1		7 795	3,6%
Flandre	19 967			297		20 264	19 800		- 5	2 346		22 140	0,8%
Luxembourg ville	3 441					3 441	3 717					3 717	-7,4%
Total	84 807	544	-	3 473	2 417	91 241	86 149	-	1 676	5 466	1 709	95 000	-1,6%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux:													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 7						- 9	
- Élément non récurrent						7 208						3 341	
Autres charges immobilières						- 7 925						- 6 255	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						90 516						92 077	

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

^(b) 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.

INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat net IFRS (part du groupe)	54 336	115 477
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	2,01	4,51
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 10 411	- 85 401
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	- 12 962
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	16 417	47 366
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	301	308
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	- 100	72
EPRA earnings (part du groupe)	60 543	64 859
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	2,24	2,54

EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	30.09.2020	31.12.2019
Valeur intrinsèque (part du groupe)	1 633 946	1 603 872
Valeur intrinsèque (en € par action) (part du groupe)	60,40	59,29
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	109	115
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	55 602	39 984
V. a. Impôts différés	991	691
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
EPRA NAV (part du groupe)	1 690 649	1 644 662
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	62,50	60,80
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 55 602	- 39 984
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes ^(a)	- 27 144	- 20 383
III. Impôts différés	- 991	- 691
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
EPRA NNNAV (part du groupe)	1 606 912	1 583 604
EPRA NNNAV (en € par action) (part du groupe)	59,40	58,54

^(a) Hors endettement financier lié à IFRS 16