

Déclaration intermédiaire

Befimmo

30 septembre 2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE



8 NOVEMBRE 2022 - 17H40

TABLE DES MATIÈRES

Résumé Q3 2022	3
Faits marquants du trimestre	4
Evénement marquant après clôture du trimestre.....	5
Rapport immobilier	6
Rapport financier	9
Informations aux actionnaires.....	14
Annexes	16

Le Conseil d'administration s'est réuni le 7 novembre 2022 pour établir les états financiers trimestriels consolidés, arrêtés au 30 septembre 2022.

BASE DE CONSOLIDATION :

Les activités de Befimmo sont présentées dans ce Rapport 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 2022. Il s'agit de 27.003.495 actions.

INDICATEURS IMMOBILIERS ET FINANCIERS :

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites à l'Annexe 2 de ce 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 lignes directrices sur les mesures de performance alternatives (APM) de l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) sont applicables depuis le 3 juillet 2016. Les APM utilisés dans le présent communiqué de presse sont identifiés dans une note de bas de page la première fois qu'ils apparaissent. La liste complète des APM, avec leurs définitions, leur objectif et les tableaux de réconciliation pertinents, figure à l'Annexe 3 et à l'Annexe 4 du présent communiqué de presse et est publiée sur le site Internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Résumé Q3 2022

Fondamentaux solides du portefeuille

TAUX D'OCCUPATION

95,4%

ACTIVITÉ LOCATIVE

±146.000 m²

DURÉE MOYENNE DES BAUX

9,0 ans

Gestion ciblée du portefeuille de (re)développement

Une rotation des actifs réussie

Forte résilience de l'activité de coworking

14%

POIDS DU PIPELINE

Immeuble Choux

CRISTALLISATION DE LA VALEUR

10^{ÈME}

CENTRE DE COWORKING
OUVERT EN SEPTEMBRE 2022

95%

PRÉ-LOUÉ (PARTIE BUREAUX)

25 actifs Fedimmo

NON STRATÉGIQUES

88%

TAUX D'OCCUPATION TOTAL ESPACES OUVERTS
DEPUIS PLUS DE 3 ANS
(PAR RAPPORT À 75% AU 31 DÉCEMBRE 2021)

+28%

CHIFFRE D'AFFAIRES LIKE-FOR-LIKE (PAR
RAPPORT AU NEUF PREMIERS MOIS 2021)

ESG

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

Données financières

+5,6%

EPRA LIKE-FOR-LIKE
NET RENTAL
GROWTH

2,02 €

EPRA EARNINGS
CONSOLIDÉ
PAR ACTION

4,16 €

RÉSULTAT NET
CONSOLIDÉ
PAR ACTION

42,2%

RATIO LTV

1,9%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN

63,88 €

NAV

Offre d'acquisition : 96,90% **CONTROLÉ PAR ALEXANDRITE MONNET BELGIAN BIDCO SA**

Faits marquants du trimestre

ALEXANDRITE MONNET BELGIAN BIDCO SA ACQUIERT LE CONTRÔLE DE 96.90% DE BEFIMMO SA DEPUIS LE 21 OCTOBRE 2022

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 12 juillet 2022, l'Offrant a publié les résultats. Pendant la période d'acceptation initiale, 22.718.167 actions de Befimmo ont été apportées à l'Offre. En conséquence, Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA contrôle un total de 84,94% des actions de Befimmo.

Le 7 octobre 2022, l'Offrant a publié les résultats de la période d'acceptation Subséquente. Pendant la période d'acceptation Subséquente, 3.403.717 actions de Befimmo ont été apportées à l'Offre. En conséquence, Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA contrôle un total de 96,90% des actions de Befimmo.

Comme l'Offrant détient maintenant directement et indirectement plus de 95% des actions de Befimmo SA, l'Offrant a dépassé le seuil requis pour lancer un Squeeze-out simplifiée.

L'Offrant ouvrira une Période d'Acceptation Subséquente finale de l'Offre le mardi 25 octobre 2022 à 9h00 CET. Cette Période d'Acceptation Subséquente finale sera clôturée le mardi 3 janvier 2023 à 17h00 CET. Les actionnaires qui n'ont pas encore accepté l'Offre auront donc l'occasion de le faire.

Les actions qui n'ont pas été apportées avant la clôture de la Période d'Acceptation Subséquente seront transférées à l'Offrant de plein droit et les actionnaires concernés devront demander le paiement du prix de l'offre pour leurs actions à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le prospectus relatif à l'Offre (y compris le mémorandum de réponse et le formulaire d'acceptation) peut être consulté sur le site web de Befimmo : [Offre d'acquisition | Befimmo](#).

SILVERSQUARE OUVRE SON DIXIÈME ESPACE DE COWORKING DANS PARADIS EXPRESS, LIÈGE

En septembre, Silversquare a ouvert son dixième espace de coworking dans le Paradis Express à Liège. A deux pas de la célèbre gare de Guillemins, dans le nouveau bâtiment du Paradis Express, Silversquare Guillemins a ouvert 3.280 m² d'espace de coworking.

Silversquare a confié la création de cet espace à un artiste local, Jean-Paul Lespagnard.

IMMEUBLE CHOUX

En septembre 2022, Befimmo a signé la résiliation anticipée du droit d'emphytéose de l'immeuble Choux, situé dans le Centre de Bruxelles. Comme Befimmo était propriétaire du droit d'emphytéose mais que le tréfonds était toujours détenu par les autorités flamandes, il s'agissait en fait d'un acte de résiliation d'un droit de bail par consentement mutuel.

Cette transaction s'inscrit dans la stratégie de désinvestissement des immeubles matures afin d'en cristalliser la valeur.

HIGH SCORES FOR NON-FINANCIAL COMMUNICATION

Au cours du troisième trimestre de 2022, Befimmo a obtenu des scores élevés pour la publication de ses informations non financières :

- EPRA Gold Award pour son rapport financier annuel 2021 et son rapport de durabilité ;
- GRESB Green Star : Pour ce rapport non financier, Befimmo a obtenu des scores de 83/100 dans la catégorie Investissements permanents et de 90/100 dans la catégorie Développements. Befimmo a donc une nouvelle fois remporté la médaille "Green Star".

BEFIMMO OBTIENT LA VALIDATION DE SES OBJECTIFS SCIENCE-BASED TARGETS (SBT)

Faisant suite à la revue complète de son empreinte carbone et à l'intégration de toutes ses filiales conformément au GHG protocol, Befimmo obtient la validation de ses objectifs Science-Based Targets (SBT)¹. A travers ces objectifs, l'entreprise s'engage à réduire les émissions absolues de CO₂e liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2018.

¹ <https://sciencebasedtargets.org/>

Événement marquant après clôture du trimestre

BEFIMMO OPTIMISE SON PORTEFEUILLE EN CÉDANT 25 IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE DE FEDIMMO

Le 28 octobre 2022, Befimmo a signé un accord pour la vente de 25 immeubles régionaux du portefeuille Fedimmo, dont certains sont soumis aux conditions suspensives habituelles, pour un montant total de 104 millions €, en ligne avec la juste valeur attendue en fin d'année, toutes choses restant égales par ailleurs. Les immeubles qui seront cédés représentent environ 115.000 m².

Ce désinvestissement s'inscrit dans la stratégie de Befimmo, qui consiste à vendre des bâtiments devenus non

stratégiques et de se concentrer sur son portefeuille et ses projets durables et centrés sur l'utilisateur dans les grands centres urbains. Elle illustre parfaitement deux des six axes stratégiques de Befimmo. D'une part, se concentrer sur les zones urbaines fortes et en croissance et d'autre part, accélérer la rotation des actifs matures ou non essentiels afin de maximiser la création de valeur au sein de son portefeuille.

Rapport immobilier

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

LE MARCHÉ DE BUREAUX

Bruxelles : Prise en occupation de 230.778 m². Les rendements « prime » augmentent à 3,85%. Le taux de vacance global a légèrement augmenté à 7,95% (par rapport à 7,65% au 31.12.2021). Pipeline de développement dynamique à 215.000 m², avec un taux de prélocation élevé (64% pour les 3 prochaines années).

Luxembourg : Prise en occupation de 170.757 m². Les rendements « prime » ont augmenté à 3,6%. Le taux de vacance global est resté faible, à 4,11%. Pipeline de développement dynamique de 325.000 m² pour 2023.

ACTIVITÉ LOCATIVE

- **146.479 m²** loués (contre 41.578 m² les neuf premiers mois de 2021)
- **± 7%** de nouvelles locations et **93%** de relocations (en m²)
- **44** transactions

EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

L'EPRA « Like-for-like net rental growth » s'élève à +5,6% au 30 septembre 2022. Cela s'explique par un résultat locatif net à périmètre constant de 3,7%, partiellement dû à l'indexation des contrats de location et partiellement 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 (qui étaient exceptionnellement élevés), comme prévu.

TAUX D'OCCUPATION SPOT ET TAUX DE VACANCE EPRA²

	30.09.2022	31.12.2021
Taux d'occupation (y compris les futurs baux signés)	95.4%	95,5%
Taux de vacance EPRA ³	4.6%	4,5%

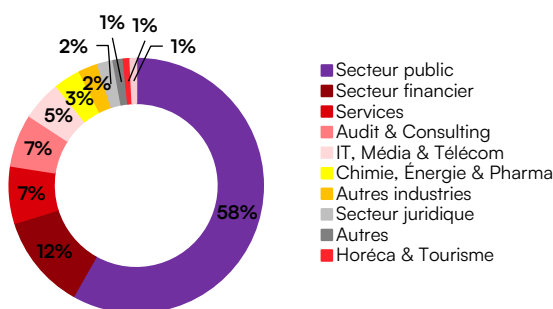
PERCEPTION ET REPORT DES LOYERS

- **99,3% des loyers perçus** pour les neuf premiers mois de 2022
- **0,15 million €** de report de paiement

DURÉE DES BAUX²

	30.09.2022	31.12.2021
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance des immeubles disponibles à la location	7,8 ans	7,3 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale des immeubles disponibles à la location	8,5 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	9,0 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	9,6 ans	9,4 ans

Secteur d'activité des locataires (en fonction du loyer contractuel brut en cours au 30.09.2022)



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	8,9	51,2%	
Secteur public européen	5,1	3,8%	
Total locataires du secteur public	8,6	55,0%	
Deloitte Services & Investments SA		6,3%	-
BNP Paribas et sociétés liées		4,8%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,0%	A+
Docler Services S.à.r.l.		2,9%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	9,0	19,6%	
±170 autres locataires	5,3	25,3%	
Total du portefeuille	7,8	100%	

2 Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, voir l'annexe 2.

3 Il s'agit d'un indicateur de l'EPRA. Pour plus d'informations, voir l'annexe 4.

JUSTE VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE⁴

	Variation sur le trimestre ⁵ (en %)	Quote-part du portefeuille ⁶ (30.09.2022) (en %)	Juste valeur (30.09.2022) (en millions €)	Juste valeur (30.06.2022) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2021) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ⁷	-2,0%	52,3%	1 506,1	1 544,9	1 495,9
Bruxelles décentralisé	-1,2%	2,2%	63,7	64,3	64,3
Bruxelles périphérie	-2,5%	2,6%	73,9	79,8	80,8
Flandre	-3,8%	12,5%	358,8	372,9	391,0
Wallonie	-3,1%	9,8%	282,2	289,0	221,3
Luxembourg ville	-1,5%	6,2%	178,2	180,4	178,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-2,4%	85,6%	2 462,9	2 531,3	2 432,1
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	-2,3%	14,0%	403,0	362,9	390,7
Immeubles de placement⁸	-2,4%	99,6%	2 865,9	2 894,2	2 825,6
Immeubles détenus en vue de la vente	-7,6%	0,4%	11,6	7,8	13,1
Total	-2,4%	100,0%	2 877,6	2 902,0	2 835,9

Au 30 septembre 2022, la juste valeur du portefeuille s'élève à 2.877,6 millions €, contre 2.835,9 millions € au 31 décembre 2021.

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

- les travaux de rénovation ou de réaménagement (investissements) réalisés dans le portefeuille ;
- les cessions et acquisitions ;
- les variations de juste valeur comptabilisées au compte de résultat (IAS 40).

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille a diminué de 2,0% (60 millions €) sur les neuf premiers mois de 2022.

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	30.09.2022	31.12.2021
Rendement brut courant sur les immeubles disponibles à la location ⁹	5,0%	4,8%
Rendement brut potentiel sur les immeubles disponibles à la location ⁹	5,4%	5,2%
Rendement brut courant sur les immeubles de placement ¹⁰	4,3%	4,2%
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹¹	4,4%	4,2%
EPRA Topped-up NIY ¹¹	4,9%	4,5%

4 Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui exige que les immeubles de placement soient comptabilisés à leur "juste valeur". La juste valeur d'un immeuble est sa valeur d'investissement, y compris les droits d'enregistrement et autres coûts de transaction (également appelée "valeur acte en mains"), telle que calculée par un expert indépendant, moins un abattement forfaitaire de 12% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 millions d'euros, et de 2,5% pour les immeubles dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions €. Cet abattement de 2,5% représente la moyenne des coûts de transaction effectivement payés dans ces transactions et est issu de l'analyse par des experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées sur le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué de presse émis par la BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la détermination de la juste valeur des biens situés au Grand-Duché de Luxembourg.

5 La variation sur le trimestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 1er juillet 2022 le 30 septembre 2022 (hors montant des investissements et désinvestissements).

6 La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2022.

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

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

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

10 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 2.

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

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.

- **Cristallisation de valeur:** En septembre 2022, Befimmo a signé la résiliation anticipée du droit d'emphytéose de l'immeuble Choux, situé dans le centre de Bruxelles. Pour plus d'informations, voir page 4.
- **Divestissement d'actifs non-stratégiques:** Après clôture du trimestre, le 28 octobre 2022, Befimmo a signé un accord pour la vente de 25 immeubles régionaux du portefeuille Fedimmo, dont certains sont soumis aux conditions suspensives habituelles, pour un montant total de 104 millions €, en ligne avec la juste valeur attendue en fin d'année, toutes choses restant égales par ailleurs. Les immeubles qui seront cédés représentent environ 115.000 m².

Investissements dans les immeubles disponibles à la location

In Q3 2022 Befimmo a investi 5,5 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location.

Projets de (re)développement

Au cours des neuf premiers mois de 2022, Befimmo a investi 108,3 millions € dans ses projets de (re)développement.

Au 30 septembre 2022, le pipeline de développement représente 14% de la valeur totale du portefeuille.

Actuellement, le taux de prélocation¹² des projets de bureaux s'élève à 95%.

ACTIVITÉ DE COWORKING

Pour plus de détails sur notre activité de coworking, veuillez consulter la page 10 de notre Rapport Financier Semestriel 2022.

PORTEFEUILLE D'ESPACES DE COWORKING

→ 10 espaces | ± 44.900 m²

Silversquare a ouvert son dixième espace de coworking dans le Paradis Express à Liège (Silversquare Guillemins) en septembre 2022.

L'activité de coworking représentait environ 12% des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 30 septembre 2022.

TAUX D'OCCUPATION

Ouverture espace	30.09.2022	31.12.2021
Plus de 3 ans	88%	75%
Entre 1 et 3 ans	63%	52%
Moins de 1 an ¹³	10%	51%
Total	60%	59%

Le taux d'occupation total s'élevait à 60% au 30 septembre 2022. Si l'on exclut Silversquare North (ouverture en avril) et Silversquare Guillemins (ouverture en septembre) le taux d'occupation total s'élève à 75%. Le chiffre d'affaires total (11,5 millions € pour les neuf premiers mois de 2022) a augmenté de 66% par rapport à la même période de l'année dernière. Le chiffre d'affaires like-for-like augmente de 28% par rapport aux neuf premiers mois de 2021.

Au cours des neuf premiers mois de 2022, Silversquare comptabilise 741 nouvelles signatures contre 405 renons.

LE TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

→ 98,99% (pour des factures mensuelles émises les 12 derniers mois)

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

¹² Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.

¹³ Le faible taux d'occupation au 30 septembre 2022 s'explique par l'ouverture récente du Silversquare Guillemins en septembre.

Rapport financier

CHIFFRE CLÉS FINANCIERS

Consolidé	30.09.2022	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 €)	1 725,1	1 630,2
Valeur intrinsèque (en € par action)	63,88	60,35
EPRA NRV (en € par action)	62,56	63,82
EPRA NTA (en € par action)	59,08	60,32
EPRA NDV (en € par action)	64,69	59,53
Coût moyen (annualisé) de financement ¹⁴ (en %)	1,9%	1,8%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	3,3	4,1
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	44,8%	43,1%
Loan-to-value ¹⁵ (en %)	42,2%	40,9%
Total return sur fonds propres ¹⁶ (en € par action)	4,6	3,3
Total return sur fonds propres ¹⁶ (en %)	7,7%	5,7%
Activité opérateur immobilier	30.09.2022	30.09.2021
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ¹⁷ (en %)	+5,6%	-1,4%
	30.09.2022	30.09.2021 (retraité)¹⁸
Consolidé		
Résultat net (en € par action)	4,16	2,78
EPRA earnings (en € par action)	2,02	1,84
Activité opérateur immobilier		
Résultat net (en € par action)	4,29	3,01
EPRA earnings (en € par action)	2,07	1,92

¹⁴ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

¹⁵ 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 3.

¹⁶ 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.

¹⁷ Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».

¹⁸ Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratifiés 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 30 septembre 2021 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratifiés locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

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		- 2,3	
Résultat net (part du groupe) au 30 septembre 2022		112,2	
Dividende finale de l'année fiscale 2021 (coupon 43)		- 15,7	
Autres éléments du résultat global - gains et pertes actuariels sur les obligations de pension		1,3	
Autres éléments : principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		- 0,7	
Valeur intrinsèque au 30 septembre 2022 (part du groupe)	63,88	1 725,1	27 003 495

	30.09.2022	31.12.2021
EPRA NRV	62,56	63,82
EPRA NTA	59,08	60,32
EPRA NDV	64,69	59,53

Les méthodes de calcul de la NRV, de la NTA et de la NDV EPRA sont détaillées à la page 23 du présent communiqué de presse.

Bilan synthétique consolidé

(en millions €)	30.09.2022	31.12.2021
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 913,6	2 874,3
Autres actifs	226,9	108,0
Total actifs	3 140,5	2 982,3
Capitaux propres	1 725,1	1 630,2
Dettes financières	1 266,3	1 211,4
non courant	1 098,5	851,8
courant ¹⁹	167,8	359,7
Autres dettes	149,1	140,7
Total capitaux propres & passifs	3 140,5	2 982,3
LTV	42,2%	40,9%

¹⁹ 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

Par rapport au troisième trimestre de 2021, le périmètre a principalement évolué comme suit :

- 2021 acquisitions (immeuble Cubus, Esprit Courbevoie et trois étages de l'Antwerp Tower) ;
- Cessions 2021 (immeuble Wiertz, les parties résidentielles du Paradis Express, immeuble Planet 2 et 6 actifs non stratégiques dans des villes provinciales belges) ;
- Cessions 2022 (Immeuble Choux et 2 actifs non stratégiques dans des villes provinciales belges).

Commentaires sur les résultats de l'activité opérateur immobilier

Compte de résultats synthétique de l'activité opérateur immobilier

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021 (retraité)	30.09.2021
Résultat locatif net	91 266	90 690	90 690
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	86 042	88 925	88 925
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	5 224	1 765	1 765
Charges immobilières nettes ²⁰	-8 621	-12 542	-12 542
Résultat d'exploitation des immeubles	82 645	78 148	78 148
Frais généraux (éléments non-récurrents inclus)	-11 902	-13 969	-13 969
Autres revenus et charges d'exploitation ²⁰	-	-	-2 186
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	70 743	64 179	61 992
Marge opérationnelle²⁰	77,5%	70,8%	68,4%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture) ²⁴	-13 716	-11 282	-11 282
Impôts des sociétés (hors Impôts différés) ²⁴	-1 054	-1 039	-1 039
À exclure: Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-	421
EPRA earnings²¹	55 973	51 858	50 093
EPRA earnings (en € par action)	2,07	1,92	1,85
Résultat sur vente d'immeubles de placement	462	6 601	6 601
Autre résultat sur portefeuille ²¹	-5 686	-2 186	-
Impôts différés	- 9	- 36	- 36
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-60 422	1 292	1 292
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture	130 847	23 812	23 812
Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-	- 421
Frais généraux — éléments non-récurrents ²²	-5 250	-	-
Résultat net²³	115 916	81 340	81 340
Résultat net (en € par action)	4,29	3,01	3,01

20 Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

21 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 30 septembre 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.

22 Reflète les divers honoraires de nos conseils liés à l'offre publique d'achat volontaire d'Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA.

23 Le résultat net au 30 septembre 2021 et 30 septembre 2022 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 3,7% par rapport à l'année dernière. Cette évolution est principalement due à l'indexation des contrats de location et en partie à une réduction des charges immobilières nettes.

Le **résultat locatif net** a légèrement augmenté de 0,6% par rapport à la même période de l'année dernière. Cette évolution s'explique par l'indexation des contrats de location (+3,3 millions €) et l'impact positif des nouveaux baux sur les projets livrés de 7,9 millions €, partiellement compensés par l'impact du démarrage de nouveaux projets (-2,9 millions €) et l'impact du programme de rotation des actifs (-2,3 millions €). En outre, un paiement non récurrent (unique) de +5,3 millions € perçu en 2021 en relation avec un accord global avec la Régie des Bâtiments (État belge) contribue à l'évolution.

Les **charges immobilières nettes** sont en baisse de 3,9 millions €. Cette baisse s'explique principalement par la diminution des coûts des espaces vides suite à de nouvelles locations et à des travaux d'amélioration et de rénovation majeure moins importants que ceux réalisés en 2021 (période intensive après le lock-down de 2020).

L'EPRA like-for-like net rental growth s'établit dès lors à +5,6% au 30 septembre 2022.

Les **frais généraux** de l'entreprise s'élèvent à 11,9 millions €, soit une diminution de 2,1 millions € par rapport à la même période de l'année dernière. Cette diminution s'explique par un certain nombre d'éléments exceptionnels et par un contrôle plus strict de la structure générale des coûts.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est de 70,7 millions € à la fin du mois de septembre 2022, par rapport à 64,2 millions € l'année dernière.

Le **résultat financier** (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) s'est élevé à -13,7 millions €, contre -11,3 millions € l'année dernière. L'augmentation des charges financières s'explique principalement par le coût lié au crédit-relais conclu dans le cadre de l'offre publique d'achat volontaire et par l'augmentation de la dette financière moyenne.

L'EPRA earnings s'établit à 56,0 millions € contre 51,9 millions € l'an dernier. **L'EPRA earnings par action** s'élevait à 2,07 € à fin septembre 2022.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** est lié à la cession de l'immeuble Choux et à la cession de deux immeubles de Fedimmo réalisés à un prix conforme à la dernière juste valeur de l'expert.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à -5,7 millions € au 30 septembre 2022 et comprend la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratuités de location accordées et enregistrées dans la top line (-5,2 millions €) et une dépréciation du goodwill (-0,5 million €).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à -60,4 millions € au 30 septembre 2022.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** s'élève à 130,8 millions € au 30 septembre 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** reflètent les divers honoraires de nos conseillers liés à l'offre publique d'achat volontaire d'Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA.

En raison des éléments expliqués ci-dessus, le **résultat net** a atteint 115,9 millions € au 30 septembre 2022, contre 81,3 millions € au 30 septembre 2021.

Le résultat net par action s'est élevé à 4,29 €, contre 3,01 € pour la période comparative.

Commentaire sur les résultats liés à l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking s'élève à 11,6 millions € pour les neuf premiers mois de la période 2022, contre 7,0 millions € l'année dernière, soit une augmentation de 66%. Étant toujours en phase de développement, notre activité de coworking a une contribution négative de l'EPRA earnings²⁴ de -0,05 € par action.

Commentaire sur les résultats consolidés

Le résultat net consolidé s'élève à 111,9 millions €. Le résultat net (part du groupe) s'élève à 112,2 millions €, en hausse de 37,0 millions € par rapport au 30 septembre 2021. L'EPRA earnings par action est de 2,02 € par action contre 1,84 € au 30 septembre 2021²⁵.

24 En éliminant l'effet de l'application de l'IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, la contribution à l'EPRA earnings (part du groupe) serait de -0,13€ par action.

25 Retraité.

STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE

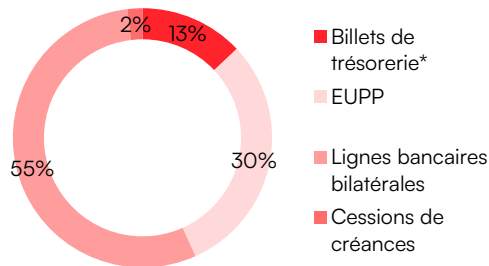
La Société organise les financements en temps opportun tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.

Principales caractéristiques de la structure financière

	30.09.2022	31.12.2021
Financements confirmés ²⁶ (en millions €)	1 183	1 471
<i>Dont financements bancaires</i>	68,9%	71,3%
<i>Dont utilisés</i>	1 218	1 161
Utilisation programme de billets de trésorerie (en millions €)	157	284
Dettes à taux fixe (IRS compris)	72,6%	75,1%
Coût moyen (annualisé) de financement (all in)	1,9%	1,8%
Durée moyenne pondérée de la dette	3,3 ans	4,1 ans
Ratio d'endettement ²⁷	44,8%	43,1%
Ratio LTV ²⁸	42,2%	40,9%
Ratio de couverture ²⁹	80,8%	76,8%

Le 28 juillet, Standard & Poor's a modifié la notation de BBB à BB+/outlook stable pour les emprunts à long terme de Befimmo et B pour ses emprunts à court terme.

Répartition de l'endettement



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

Afin de réduire ses coûts de financement, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 600 millions €, dont 157 millions € étaient utilisés au 30 septembre 2022 pour les émissions à court terme et 106 millions € pour les émissions à long terme. Pour les émissions à court terme, ce programme dispose de facilités de back-up constituées par les différentes lignes de crédit mises en place. La documentation de ce programme couvre également les placements privés européens de la dette.

26 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.

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

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 semestre :

- 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 ;
- Prolongation de l'IRS de 30 millions € de 6 années supplémentaires jusqu'en février 2032 ;
- SWAP miroir avec un IRS payeur avec une échéance en 2032 et IRS receveur avec une échéance en 2025 ;
- Restructuration d'un IRS receveur de 25 millions € (miroir de l'existant) et un nouvel IRS payeur de 55 millions €, réduisant la période de couverture de 7 ans et augmentation du montant couvert de 30 millions €.

L'ensemble actuel d'instruments donne à la société un ratio de couverture de 80,8 % au 30 septembre 2022.

Financement mis en place au cours de 2022

- 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 € jusqu'à fin juin 2027 et 25 millions € jusqu'à fin juin 2028.
- Reprise d'un crédit-pont, négocié par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, pour un montant de 1,265 million €.

Événements postérieurs à la prise de contrôle par Alexandrite Monnet Belgian BidCo

En raison de l'effet combiné d'un changement de contrôle et d'un effet négatif important (dégradation de S&P à Non-Investment Grade BB+), des facilités bancaires ont été annulées et/ou remboursées pour un montant total de 223 millions €.

Après la clôture du troisième trimestre, les détenteurs d'obligations ont également exercé leur droit de remboursement anticipé pour un montant de 209,3 millions €.

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

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

PERSPECTIVES ET DIVIDENDE EXERCICE 2022

Sur la base des éléments connus à la date de publication de ce communiqué de presse, le Conseil d'administration confirme l'EPRA earnings prévisionnel entre 2,40 € et 2,45 € par action.

L'Offrant Alexandrite Monnet Bidco SA entendait, quel que soit le statut réglementaire de la Société à l'issue de l'Offre, maintenir une politique de dividende essentiellement conforme aux pratiques antérieures (c'est-à-dire le régime applicable à une SIR et la politique de dividende habituellement suivie par celle-ci), et ce aussi longtemps qu'il ne détient pas la totalité des Actions de la Société.

Comme l'Offrant détient maintenant directement et indirectement plus de 95% des actions de Befimmo SA, l'Offrant lance une Offre de Squeeze-out simplifié, qui sera clôturée le 3 janvier 2023.

Cela dit, il n'y a aucune certitude que le dividende en euros sera maintenu. Des informations complémentaires seront publiées ultérieurement.

Informations aux actionnaires

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le 27 juillet 2022, M. Philippe de Martel a démissionné de son poste d'Administrateur Non exécutif, lié à un actionnaire (Axa).

Le 26 octobre 2022, M. Amand-Benoît D'Hondt a démissionné de son poste d'Administrateur Non exécutif, lié à un actionnaire (Ageas).

Nous souhaitons reconnaître l'importance et la qualité de leur travail et les remercier pour leurs contributions constructives.

Lors de sa réunion du 7 novembre 2022, le Conseil d'administration a provisoirement coopté M. Benedict Annable et M. Theodor Berklay, en tant qu'Administrateurs non exécutifs liés à un actionnaire (Brookfield) pour remplacer provisoirement M. Philippe de Martel et M.

Amand-Benoît D'Hondt, jusqu'à la prochaine Assemblée générale des actionnaires.

ACTION BEFIMMO

	30.09.2022	31.12.2021
Cours de clôture (en €)	46,70	33,75
Valeur intrinsèque nette (en € par action)	63,88	60,35
Prime ou décote par rapport à la valeur intrinsèque	-27%	-44%
Return sur cours ³⁰	41,5%	-2,0%

PROCHAINE PUBLICATION

Publication en ligne du Rapport Financier Annuel 2022	Mars 2023
---	-----------

³⁰ Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture du trimestre en tenant compte de réinvestissement du dividende brut et, le cas échéant, du dividende optionnel.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La Société a introduit un seuil de déclaration statutaire de 3% pour l'application des règles légales relatives à la notification des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les notifications de transparence reçues ou sur la base des informations reçues de l'actionnaire, l'actionnariat de Befimmo SA est structuré comme suit :

	Nombre d'actions (déclarées) à la date de déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues de l'actionnaire	(en %)
Déclarants			
Brookfield Asset Management Inc.	27 564 360	21.10.2022	96,90%
<i>dont Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA</i>	<i>26 121 884</i>	<i>21.10.2022</i>	<i>91,83%</i>
<i>dont Befimmo SA (actions propres)</i>	<i>1 442 476</i>	<i>21.10.2022</i>	<i>5,07%</i>
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	881 611	21.10.2022	3,10%
Total	28 445 971		100%

Annexes

ANNEXE 1 : COMPTE DE RÉSULTATS ET BILAN CONSOLIDÉS

Compte de résultats consolidé³¹ (en milliers €)

	30.09.2022	30.09.2021 (retraité)	30.09.2021
I. (+) Revenus locatifs	99 558	96 655	96 655
III. (+/-) Charges relatives à la location	452	- 130	- 130
RÉSULTAT LOCATIF NET	100 010	96 524	96 524
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 026	10 839	10 839
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 459	19 999	19 999
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-31 551	-27 267	-27 267
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	396	196	196
RÉSULTAT IMMOBILIER	97 341	100 291	100 291
IX. (-) Frais techniques	-7 228	-13 172	-13 172
X. (-) Frais commerciaux	- 414	- 588	- 588
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 587	-2 268	-2 268
XII. (-) Frais de gestion immobilière	- 2 412	- 2 467	- 2 467
XIII. (-) Autres charges immobilières	-3 098	-4 450	-4 450
(+/-) Charges immobilières	-14 738	-22 944	-22 944
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	82 603	77 346	77 346
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-19 480	-16 300	-16 300
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	- 1 698
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	63 123	61 046	59 348
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	462	6 601	6 601
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	- 62 739	- 2 945	- 2 945
XIX. (+/-) Autres résultats sur portefeuille	- 3 814	- 1 698	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-2 967	63 005	63 005
XX. (+) Revenus financiers	749	997	997
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	- 12 684	- 11 046	- 11 046
XXII. (-) Autres charges financières	-3 399	-2 879	-2 879
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	131 277	24 268	24 268
(+/-) Résultat financier	115 945	11 341	11 341
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	112 977	74 346	74 346
XXV. (-) Impôts des sociétés	- 1 064	- 1 083	- 1 083
(+/-) Impôts	-1 064	-1 083	-1 083
RÉSULTAT NET	111 913	73 263	73 263
RÉSULTAT NET (part du groupe)	112 237	75 231	75 231
RESULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	- 324	-1 969	-1 969
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	4,16	2,78	2,78
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	- 694	2 364	2 364
Autres éléments du résultat global - autres			
Autres éléments du résultat global - part du groupe	- 696	2 364	2 364
Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle	1	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	111 219	75 626	75 626
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	111 541	77 595	77 595
RESULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	- 323	-1 969	-1 969

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 septembre 2021 ont donc été retraitées dans ce sens.

Bilan consolidé (en milliers €)

Actif	30.09.2022	31.12.2021
I. Actifs non courants	3 073 799	2 914 490
A. Goodwill	15 702	16 299
B. Immobilisations incorporelles	4 614	6 176
C. Immeubles de placement	2 901 927	2 861 185
Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 498 902	2 824 655
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	403 025	36 531
D. Autres immobilisations corporelles	19 317	19 118
E. Actifs financiers non courants	127 428	6 901
F. Créances de location-financement	4 812	4 812
II. Actifs courants	66 656	67 798
A. Actifs détenus en vue de la vente	11 644	13 133
B. Actifs financiers courants	608	7
C. Créances de location-financement	76	149
D. Créances commerciales	44 207	35 217
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 764	11 692
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 240	2 022
G. Comptes de régularisation	5 119	5 578
TOTAL DE L'ACTIF	3 140 455	2 982 289
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.2022	31.12.2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 725 057	1 630 170
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 725 057	1 630 170
A. Capital	398 357	398 357
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	352 558	314 592
D. Résultat net de l'exercice ³²	112 237	55 316
II. Participations ne donnant pas de contrôle	-	-
PASSIFS	1 415 399	1 352 118
I. Passifs non courants	1 121 504	888 539
A. Provisions	-	1 196
B. Dettes financières non courantes	1 098 477	851 775
a. Établissements de crédit	689 331	440 155
c. Autres	409 146	411 620
C. Autres passifs financiers non courants	16 616	27 081
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 278	7 362
F. Passif d'impôts différés	1 134	1 125
II. Passifs courants	293 895	463 579
A. Provisions	2 565	3 709
B. Dettes financières courantes	167 775	359 653
a. Établissements de crédit	3 486	14 247
c. Autres	164 289	345 406
C. Autres passifs financiers courants	31	392
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	76 899	61 584
E. Autres passifs courants	1 501	1 675
F. Comptes de régularisation	45 123	36 566
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 140 455	2 982 289

³² 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 : GLOSSAIRE DES INDICATEURS IMMOBILIERS

Loyers bruts actuels des contrats de location

Le total annualisé des loyers des contrats de location en cours à la date du bilan, sans tenir compte des gratifications en cours ni des loyers des contrats de location commençant après la date du bilan concerné.

Rendement initial brut des biens immobiliers disponibles à la location

Le rapport entre le loyer brut actuel des contrats de location et la valeur "acte en main" des biens immobiliers disponibles pour la location.

Rendement initial brut des immeubles de placement

Le rapport entre le loyer courant brut des contrats de location et la valeur "acte en main" des immeubles de placement.

Rendement potentiel brut des immeubles disponibles à la location

Le rapport entre le loyer potentiel et la valeur "acte en main" des immeubles disponibles à la location.

Loyer potentiel

Le loyer brut actuel des contrats de location tels que définis ci-dessus, plus la valeur locative estimée des surfaces inoccupées à la date du bilan.

Taux d'occupation ponctuel des biens immobiliers disponibles à la location

Le rapport entre la valeur locative estimée des espaces occupés à la date du bilan et la valeur locative totale estimée des biens immobiliers disponibles à la location.

Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur prochaine rupture

Le rapport entre (i) la somme des loyers bruts actuels des contrats de location pour chaque bail des biens immobiliers disponibles à la location, multipliée par leur durée résiduelle respective entre la date de clôture et leur prochaine rupture et (ii) le total des loyers bruts actuels des contrats de location des biens immobiliers disponibles à la location.

Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur expiration finale

Le rapport entre (i) la somme des loyers bruts actuels des contrats de location pour chaque location de biens immobiliers disponibles à la location, multipliée par leur durée résiduelle respective entre la date de clôture et leur date d'expiration finale et (ii) le total des loyers bruts actuels des contrats de location de biens immobiliers disponibles à la location.

ANNEXE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Activité d'opérateur immobilier

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 « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021	Evolution
Résultat locatif net (A)	91 266	90 690	
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	2 085	7 899	
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	7 896	5 054	
Element non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	396	- 268	
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	80 889	78 005	+3,7%

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 €)	30.09.2022	30.09.2021
Résultat Net (A) ³³	115 916	81 340
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	-60 422	1 292
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	131 277	24 268
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-6 349	-6 152
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)	51 410	61 933

33 Le résultat net au 30 septembre 2021 et 30 septembre 2022 est retraité en excluant la "Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence"

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

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021
Résultat financier (A)	117 131	12 530
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	131 277	24 268
Close-out costs (C)	- 430	- 455
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)	-13 716	-11 283

Marge opérationnelle

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021 (retraité)	30.09.2021
Résultat locatif net	91 266	90 690	90 690
Charges immobilières nettes	-8 621	-12 542	-12 542
Frais généraux de la société - hors éléments exceptionnels	-11 902	-13 969	-13 969
Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-2 186
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	70 743	64 179	61 992
Résultat locatif net (B)	91 266	90 690	90 690
Marge opérationnelle (A/B)	77,5%	70,8%	68,4%

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021
IV. Récupération de charges immobilières	6 028	10 839
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 884	20 647
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-24 181	-21 279
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	396	196
IX. Frais techniques	-7 228	-13 172
X. Frais commerciaux	- 414	- 588
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 587	-2 268
XII. Frais de gestion immobilière	-2 412	-2 467
XIII. Autres charges immobilières	-3 107	-4 450
Charges immobilières nettes	-8 621	-12 542

Impôts des sociétés (hors impôts différés)

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021
XXV. Impôt (A)	-1 063	-1 075
Impôts différés	- 9	- 36
Impôts des sociétés (hors impôts différés) (A-B)	-1 054	-1 039

Frais généraux (hors éléments exceptionnels)

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021
XIV. Frais généraux de la Société (A)	-17 152	-13 969
Eléments exceptionnels	-5 250	-
Frais généraux (hors éléments exceptionnels) (A-B)	-11 902	-13 969

Consolidé

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 »

Loan-to-value

(en milliers €)	30.09.2022	31.12.2021
Dettes financières nominales (A)	1 217 678	1 161 297
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	2 240	2 022
I. C. Immeubles de placement ³⁴ (D)	2 865 947	2 822 806
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	11 644	13 133
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 877 590	2 835 939
Loan-to-value (A-B)/C	42,2%	40,9%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	30.09.2022	31.12.2021
Intérêts payés	17 503	19 416
Intérêts payés annualisés (A)	23 338	19 416
Dette financière nominale moyenne (B)	1 200 827	1 058 729
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	1,9%	1,8%

³⁴ À l'exclusion des contrats de location de droits d'utilisation de bureaux et de droits d'utilisation de terrains (IFRS 16).

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

	30.09.2022	31.12.2021
Return sur fonds propres (en € par action)	4,61	3,33
Return sur fonds propres (en %)	7,7%	5,7%

Frais généraux (hors éléments exceptionnels)

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021
XIV. Frais généraux de la Société (A)	-19 480	-16 300
Eléments exceptionnels	-5 250	-
Frais généraux (hors éléments exceptionnels) (A-B)	-14 230	-16 300

ANNEXE 4 : TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA

Indicateurs EPRA - consolidé

EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021 (retraité) ³⁵	30.09.2021
Résultat net IFRS (part du groupe)	112 237	75 231	75 231
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	4,16	2,78	2,78
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 57 688	- 26 642	- 26 763
À exclure:			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	64 747	4 637	4 637
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 462	- 6 601	- 6 601
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	462	421	421
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 130 847	- 23 812	- 23 812
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	9	36	36
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 199	- 1 323	- 1 445
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	3 352	1 277	-
XII. Frais généraux - éléments exceptionnels	5 250	-	-
EPRA earnings (part du groupe)	54 549	49 866	48 468
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	2,02	1,84	1,79

EPRA NRV, NTA et NDV

	30.09.2022			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	1 725 057	1 725 057	1 725 057	1 630 170	1 630 170	1 630 170
À inclure:						
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	- 14	- 14	- 14	41	41	41
NAV dilué à la juste valeur	1 725 042	1 725 042	1 725 042	1 630 212	1 630 212	1 630 212
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers	- 109 877	- 109 877		20 953	20 953	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 134	567		1 125	562	
Goodwill selon le bilan IFRS balance sheet		- 15 702	- 15 702		- 16 299	- 16 299
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		- 4 614			- 6 176	
À inclure:						
Juste valeur des dettes financières à taux fixe ³⁶			37 413			- 6 067
Droits de mutation	72 971	-		71 542	-	
NAV	1 689 270	1 595 416	1 746 753	1 723 832	1 629 253	1 607 846
NAV (€/action)	62,56	59,08	64,69	63,82	60,32	59,53

35 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 septembre 2021 ont donc été retraitées dans ce sens.

36 Hors IFRS 16.

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2022	30.09.2021 (retraité) ³⁷	30.09.2021
Résultat net IFRS³⁸	115 916	81 340	81 340
Résultat net IFRS (en € par action)	4,29	3,01	3,01
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 59 943	- 29 482	- 31 247
À exclure:			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	60 422	- 1 292	- 1 292
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 462	- 6 601	- 6 601
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 130 847	- 23 812	- 23 812
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	9	36	36
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	5 224	1 765	-
XII. Frais généraux - éléments exceptionnels	5 250	-	-
EPRA earnings	55 973	51 858	50 093
EPRA earnings (en € par action)	2,07	1,92	1,85

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	30.09.2022	31.12.2021
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 907	5 565
Valeur locative estimée (VLE) (B)	128 137	124 684
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	4,6%	4,5%

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

(en milliers €)	30.09.2022	31.12.2021
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 877 590	2 835 939
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 403 025	- 390 695
Immeubles détenus en vue de la vente	- 11 644	- 13 133
Immeubles disponibles à la location	2 462 922	2 432 111
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	61 936	60 866
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 524 858	2 492 977
Revenus locatifs bruts annualisés	116 429	111 659
À exclure :		
Charges immobilières ³⁹	- 4 882	- 6 321
Revenus locatifs nets annualisés (A)	111 547	105 339
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	12 887	7 202
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	124 434	112 540
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,4%	4,2%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,9%	4,5%

37 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 septembre 2021 ont donc été retraitées dans ce sens.

38 Le résultat net au 30 septembre 2021 et 30 septembre 2022 est retraité en excluant la "Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence".

39 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 €)	30.09.2022	30.09.2021 (retraité)	30.09.2021
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-20 070	-26 633	-26 633
III. (+/-) Charges relatives à la location	453	- 122	- 122
Charges immobilières nettes	-8 621	-12 542	-12 542
XIV. (-) Frais généraux de la société (hors éléments exceptionnels) ⁴⁰	-11 902	-13 969	-13 969
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation			-2 186
À exclure:			
i. Impact du lissage des gratuités			1 765
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill			421
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-20 070	-26 633	-26 633
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 587	2 268	2 268
EPRA costs (charges directes sur vides excluses) (B)	-18 483	-24 366	-24 366
I. (+) Revenus locatifs	90 813	90 812	90 812
Revenu locatif brut (C)	90 813	90 812	90 812
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)⁴⁰	22,1%	29,3%	29,3%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides excluses) (B/C)⁴⁰	20,4%	26,8%	26,8%

⁴⁰ Ceci est un Alternative Performance Measure.

EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	30.09.2022						30.09.2021						Évolution	
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ⁴¹	Revenus locatifs nets totaux ⁴²	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ⁴¹	Revenus locatifs nets totaux ⁴²		Immeubles détenus sur 2 années consécutives
(en milliers €)														
Bruxelles CBD et assimilé	39 920		960		6 379	47 259	38 257		1 815		303	40 376	4,3%	
Bruxelles décentralisé	2 154				60	2 214	2 066				2 356	4 422	4,3%	
Bruxelles périphérie	3 982			286		4 268	3 795		389	59		4 243	4,9%	
Wallonie	8 349			- 75	1 841	10 116	7 861		- 29	187	- 45	7 973	6,2%	
Flandre	19 743			- 329	1	19 416	18 099		100	- 54	- 50	18 096	9,1%	
Luxembourg ville	3 840	522				4 362	3 767	1 028				4 795	1,9%	
Total	77 988	522	960	- 117	8 281	87 635	73 844	1 028	2 275	192	2 565	79 905	5,6%	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS														
Revenus locatifs net relatifs aux:														
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 10							- 13	
- Élément non récurrent						471							5 051	
Autres charges immobilières						- 5 450							- 6 795	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						82 646							78 148	

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

42 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.

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE
AU 30 SEPTEMBRE 2022

CONTACT

Van den Berghe Isaline
Investor Relations Officer

i.vandenberghe@befimmo.be
+32 (0)2 679 38 08