

Déclaration intermédiaire au 31 mars 2020

■ Résultats financiers :

- Valeur intrinsèque de 59,65 € par action (part du groupe)
- Résultat net consolidé de 0,38 € par action (part du groupe)
- EPRA earnings consolidé de 0,77 € par action (part du groupe)

■ Opérateur immobilier :

- ZIN (Bruxelles, quartier Nord): permis d'urbanisme et d'environnement délivrés
- Activité locative performante: 9.700 m² loués depuis le début de l'année
- Stabilité (+0,05%) de la juste valeur du portefeuille (hors le montant des investissements)
- Taux d'occupation de 94,3% et durée moyenne pondérée des baux (jusqu'à prochaine échéance) de 7,0 ans

■ Coworking :

- Taux d'occupation des espaces de coworking matures de 94%

■ Structure financière :

- Ratio Loan-to-Value de 38,7%
- Couverture des besoins de financement jusque fin 2021

■ Perspectives d'EPRA earnings et prévision de dividende :

- Peu d'impact de la crise liée à la pandémie COVID-19 sur les résultats du premier trimestre de l'exercice 2020
- Compte tenu de son secteur d'activité, Befimmo est relativement bien positionnée pour faire face à cette crise mais du fait de l'incertitude liée à la pandémie COVID-19, retrait des perspectives et de la prévision de dividende publiées dans le Rapport Financier Annuel 2019
- À périmètre constant et sur base des éléments connus à la date de publication, prévision d'EPRA earnings pour l'exercice 2020 revue aux alentours de 2,70 € par action
- Par prudence, dividende de l'exercice 2020 ramené au moins au niveau réglementaire

Sommaire

1. Covid-19	3
2. Rapport immobilier.....	4
Evénement marquant du trimestre	4
Activité opérateur immobilier	5
Projets de redéveloppement.....	8
Activité de coworking	9
3. Rapport financier.....	10
Chiffres clés	10
Valeur de l'actif net consolidé au 31 mars 2020.....	11
Evolution des résultats.....	12
Structure financière.....	14
4. Perspectives et prévision de dividende.....	15
5. Assemblée générale ordinaire 2020.....	15
6. Action Befimmo	16
7. Prochaines publications	16
8. Annexe 1.....	18
9. Annexe 2 : Alternative Performance Measures.....	20
10. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA.....	24

Base de consolidation :

Depuis le premier janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquence, Silversquare Belgium et sa filiale sont incluses dans la consolidation globale au 31 mars 2020.

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 31 mars 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 Annuel 2019. Elles sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention dans ce communiqué.

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).

1. Covid-19

Depuis le début du mois de mars, la pandémie du COVID-19 impacte le monde entier à tous niveaux. Dans ces circonstances exceptionnelles, l'attention de Befimmo se porte d'abord et avant tout sur la santé et la sécurité de ses employés, 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.

Le 3 avril 2020, Befimmo a publié un communiqué de presse (www.befimmo.be) avec comme objectif de donner un premier aperçu des mesures prises et de l'impact potentiel de cette crise sanitaire sur ses activités.

Dans le cadre du processus de déconfinement progressif annoncé par le Gouvernement belge, Befimmo a pris des mesures supplémentaires dans ses immeubles et espaces de coworking pour garantir la sécurité et la santé de ses clients, de ses employés et de toutes les autres parties prenantes.

Les résultats du premier trimestre 2020, période encore peu impactée par le coronavirus, montrent une bonne performance. Dans cette déclaration intermédiaire, un état des lieux de l'impact actuellement estimé de la crise sur les différentes activités de Befimmo est donné.

Les conséquences de la pandémie COVID-19 rendent incertaines les perspectives d'EPRA earnings à trois ans publiées dans le Rapport Financier Annuel 2019¹. Le Conseil d'administration de Befimmo a ainsi décidé de retirer ces perspectives et reviendra ultérieurement sur une politique de dividende révisée. À périmètre constant et sur base des éléments connus à la date de publication de ce communiqué, l'EPRA earnings attendu pour l'exercice 2020 devrait être relativement peu impacté et devrait se situer aux alentours de 2,70 € par action (contre 2,88 € par action initialement prévus). Vu les incertitudes et par prudence, Befimmo entend pour l'exercice 2020 placer le dividende au moins au niveau réglementaire. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » en page 15 de ce communiqué de presse.

« J'en étais déjà convaincu, mais cette crise m'a tout d'abord confirmé que nous avons une équipe très motivée, une équipe qui peut s'adapter rapidement et jouer très court sur la balle. En ce qui concerne nos activités et notre marché, nous constatons que cette crise va encore accélérer l'évolution de notre façon de travailler (et de vivre), y compris dans le domaine numérique. Nous nous y préparons depuis plusieurs années avec notre offre "hybride", que nous avons lancée avec Silversquare. Cela nous permet de répondre au besoin de flexibilité de nos clients. Befimmo a des bases solides pour faire face à cette crise. » Benoît De Blicq, CEO de Befimmo.

¹ Veuillez consulter la page 100 du Rapport Financier Annuel 2019 pour plus d'informations.

2. Rapport immobilier

Événement marquant du trimestre

ZIN (Quartier Nord de Bruxelles) : permis d'urbanisme et d'environnement délivrés

A l'issue d'une procédure initiée en juin 2018, les permis pour le réaménagement du site des tours WTC I et II, le projet ZIN, ont été délivrés le 19 mars à Befimmo.

ZIN est le premier bâtiment situé dans le quartier Nord qui réunit diverses fonctions d'une manière très innovante. Le projet se développe sur 113.000 m² : 72.500 m² de bureaux, 5.000 m² de coworking, 111 appartements, 240 chambres d'hôtel, ainsi que des espaces de sport, loisirs, de restauration et de commerces. Cette fusion de fonctions, qui sont entremêlées, créera un bâtiment qui vit sept jours sur sept. ZIN contribuera pleinement au développement d'une dynamique réelle et nouvelle dans le quartier Nord.

En mars 2019², l'Administration flamande a attribué à Befimmo le marché public de travaux pour la conception, la construction et la mise à disposition d'un bâtiment (70.000 m²) dans le quartier Nord à Bruxelles. Environ 3.900 fonctionnaires flamands trouveront en ZIN un nouveau lieu de travail inspirant et durable, totalement en ligne avec les nouvelles façons de travailler.

Pour plus d'information sur l'impact du COVID-19 sur les projets de développement, veuillez consulter la page 7 du présent communiqué de presse.



Consultez le Rapport Financier Annuel 2019, dans lequel le projet ZIN est mis en lumière, sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)

² Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 12 mars 2019 (www.befimmo.be).

Activité opérateur immobilier

Activité locative³

Au cours du premier trimestre de l'exercice, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de 9.688 m², par rapport à une superficie de 8.013 m² (hors location de la partie bureau du projet ZIN de 70.000 m²) sur la même période de l'exercice 2019.

Les principales transactions sont :

- Paradis Express (Liège) : la prélocation de 3.100 m². La commercialisation avance très bien (85% du projet est pré loué). Les discussions en cours permettent d'anticiper avec confiance une prélocation totale des bureaux d'ici la fin de l'année 2020.
- Axento : signature de plusieurs extensions de baux (3.000 m²) ;
- Blue Tower: signature de nouveaux baux (1.000 m²).

Commentaire impact COVID-19 :

Les discussions et négociations entamées avant la crise sanitaire sont toujours en cours et, tel qu'indiqué ci-dessus, certaines ont abouti. Cependant, en raison du « confinement », les nouvelles marques d'intérêt sont limitées, les visites sur place étant interdites. Le Gouvernement belge a décidé que les visites pouvaient en principe reprendre à partir du 11 mai 2020.

Taux d'occupation et « EPRA Vacancy rate »

	31.03.2020	31.12.2019
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location ^(a)	94,3%	94,4%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	4,7%	4,1%

^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2019 à l'Annexe II.

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

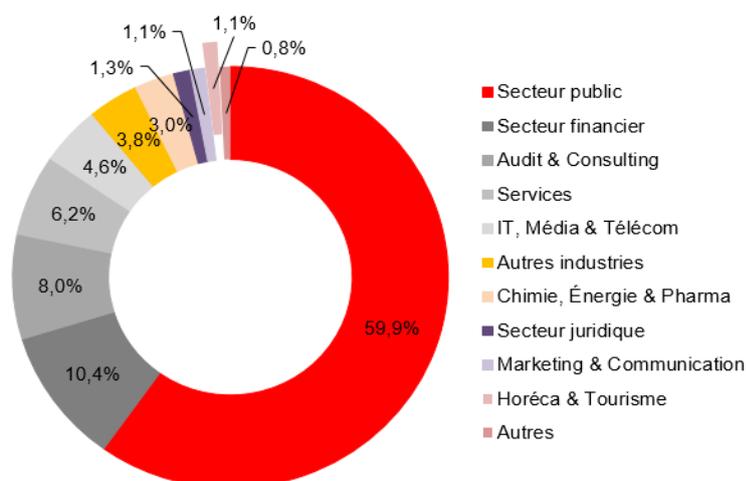
Durée moyenne pondérée des baux

	31.03.2020	31.12.2019
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance ^(a)	7,0 ans	7,1 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale ^(a)	7,6 ans	7,8 ans

^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2019 à l'Annexe II.

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

Secteur d'activité des locataires



Locataires et rating

	Durée moyenne pondérée	Rating
Fédéral		AA (rating S&P)
Région flamande		AA (rating Fitch)
Secteur public belge	8,5	Rating S&P
Commission européenne		AAA
Parlement européen		AAA
Représentations		-
Secteur public européen	4,9	
Total locataires du secteur public	8,0	

Secteur privé - top 5	Durée moyenne pondérée	Rating S&P
Deloitte Services & Investments NV		-
BNP Paribas et sociétés liées		A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		A
DOCLER SERVICES S.à.r.l.		-
KPMG Luxembourg		-
Total	8,2	

Autres locataires	Durée moyenne pondérée
+/- 250 locataires	3,7
Total du portefeuille	7,0

Perception et report de 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 les locataires du secteur « retail » (représentants environ 1% des revenus locatifs consolidés), des réductions de loyers sont accordées pour la durée du confinement. Pour une trentaine de locataires de bureaux, sérieusement impactés par la crise liée à la

pandémie COVID-19, des délais de paiements ont été accordés pour le second trimestre. Ces reports de loyers représentent actuellement un montant d'environ 1,4 million €.

Au 4 mai 2020, de l'ordre de 97% des loyers dû pour le deuxième trimestre 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.

Variation des justes valeurs⁴ du portefeuille immobilier

Bureaux	Variation sur le trimestre ^(a) (en %)	Quote-part du portefeuille ^(b) (31.03.2020) (en %)	Juste valeur (31.03.2020) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2019) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ^(c)	-0,30%	47,5%	1 345,1	1 346,1
Bruxelles décentralisé	0,06%	3,0%	83,6	83,2
Bruxelles périphérie	-0,29%	4,3%	121,0	121,1
Flandre	-0,62%	16,7%	472,1	474,9
Wallonie	0,37%	8,2%	231,9	230,6
Luxembourg ville	3,34%	5,1%	143,2	138,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>-0,08%</i>	<i>84,6%</i>	<i>2 396,9</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>0,76%</i>	<i>15,4%</i>	<i>437,3</i>	<i>394,1</i>
Immeubles de placement	0,05%	100,0%	2 834,2	2 788,6
Total	0,05%	100,0%	2 834,2^(d)	2 788,6^(d)

^(a) La variation sur le trimestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 mars 2020 (hors le montant des investissements).

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

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

^(d) Hors terrain Gateway (IFRS 16).

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.834,2 millions € au 31 mars 2020, par rapport à la valeur de 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019.

Cette variation de valeur intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement 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) est stable au cours du premier trimestre de l'exercice (variation de +0,05% soit, 1,5 millions €). Les transactions réalisées sur le marché des bureaux au premier trimestre confirment la tendance d'une compression des rendements à leur plus bas niveau historique.

Commentaire impact COVID-19 :

Les experts soulignent que les évaluations au 31 mars 2020 sont rapportées sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation » comme le prévoient les lignes directrices du RICS⁵.

4 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.

5 Royal Institute For Chartered Surveyors.

Rendement locatif global

	31.03.2020	31.12.2019
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,4%	5,4%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,7%	5,6%
Rendement brut courant des immeubles de placement ^(b)	4,6%	4,6%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	5,1%	5,1%

^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2019 à l'Annexe II.

^(b) 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 le Rapport Financier Annuel 2019 à l'Annexe II.

Projets de redéveloppement

Au cours du premier trimestre de l'exercice, Befimmo a investi 44 millions € dans son portefeuille, et ce principalement dans les projets Brederode Corner, Quatuor, Paradis Express et ZIN.

Sur le portefeuille de projets de redéveloppement (partie bureaux, ±158.000 m²) un important volume est déjà sécurisé, c.à.d. préloqué plusieurs années avant la fin des travaux. Le taux de prélocation des bureaux s'élève à 78% au 31 mars 2020.

Pour toute information complémentaire sur les projets, veuillez consulter les pages 57 et 58 du Rapport Financier Annuel 2019 disponible sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Commentaire impact COVID-19 :

Depuis le 13 mars, en raison du confinement lié à la pandémie, les chantiers ont été progressivement ralentis ou interrompus et ce, malgré l'absence d'interdiction. Actuellement ces chantiers reprennent au fur et à mesure. L'impact sur le délai de livraison des immeubles dépendra du rythme de la reprise des activités. Par ailleurs, les pouvoirs publics ont suspendu les règles de procédures urbanistiques.



Activité de coworking

Taux d'occupation

	Nombre de desks occupés au 31.03.2020 (A)	Nombre de desks disponibles au 31.03.2020 (B)	Taux d'occupation au 31.03.2020 (A/B)
Espaces de coworking « matures » ^(a)	939	1 003	94%
Ensemble des espaces de coworking	1 528	2 045	75%

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

Pour de plus amples informations sur le coworking, veuillez consulter la page 59 du Rapport Financier Annuel 2019.

Commentaire COVID-19 :

L'activité de coworking Silversquare représente $\pm 6\%$ des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 31 mars 2020.

Comme pour les bureaux, les espaces de coworking sont ouverts et opérationnels, même si les membres sont encouragés à pratiquer le télétravail dans la mesure du possible. Les services normaux sont assurés, à l'exclusion de la restauration et des événements.

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 (0,8% des revenus locatifs consolidés) ont été suspendus pour le mois d'avril.

Depuis le 13 mars de nombreuses initiatives « virtuelles » sont prises pour entretenir le contact dans la communauté par le biais de blogs, d'afterworks virtuels, etc. Dans les espaces, des mesures sont prises pour garantir la santé et la sécurité des membres, des équipes et des parties prenantes.

Dans les circonstances actuelles Befimmo s'attend à un ralentissement de l'activité de coworking.



SILVER SQUARE ZAVENTEM

3. Rapport financier

Chiffres clés

Consolidé		
	31.03.2020	31.12.2019
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 613,7	1 603,9
Valeur intrinsèque (en € par action)	59,65	59,29
EPRA NAV ^(a) (en € par action)	61,56	60,80
EPRA NNAV ^(a) (en € par action)	58,78	58,54
Coût moyen (annualisé) de financement (en %)	2,0%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,5	4,4
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	43,2%	42,7%
Loan-to-value ^(c) (en %)	38,7%	39,0%
	31.03.2020 3 mois	31.03.2019 3 mois
Nombre d'actions émises	28 445 971	25 579 214
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 052 443	25 579 214
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 052 443	25 579 214
Résultat net (en € par action)	0,38	2,86
EPRA earnings (en € par action)	0,77	0,72
Return sur fonds propres ^(d) (en € par action)	4,18	5,02
Return sur fonds propres ^(d) (en %)	7,2%	9,0%
Activité opérateur immobilier		
	31.03.2020	31.03.2019
Résultat net (en € par action)	0,42	2,84
EPRA earnings (en € par action)	0,79	0,72
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (en %)	2,8%	4,4%

^(a) Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 du présent communiqué.

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

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

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

Valeur de l'actif net consolidé au 31 mars 2020

Au 31 mars 2020, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.613,7 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit à 59,65 € par action, par rapport à 59,29 € par action au 31 décembre 2019.

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
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		-0,5	
Résultat net au 31 mars 2019 (part du groupe)		10,3	
Valeur intrinsèque au 31 mars 2020 (part du groupe)	59,65	1 613,7	27 052 443

	31.03.2020	31.12.2019
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	61,56	60,80
EPRA NNAV (en € par action) (part du groupe)	58,78	58,54

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

Evolution des résultats

Evénements modifiant le périmètre

Par rapport au premier trimestre 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 ayant conduit à l'augmentation de 1.473.229 du nombre d'actions en circulation.

Commentaires sur les résultats de l'activité opérateur immobilier

Compte de résultats synthétique de l'activité opérateur immobilier

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat locatif net	35 438	33 710
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	35 320	33 022
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	118	688
Charges immobilières nettes ^(a)	-3 906	-4 943
Résultat d'exploitation des immeubles	31 532	28 767
Frais généraux	-4 613	-4 015
Autres revenus et charges d'exploitation	-107	-688
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	26 812	24 064
Marge opérationnelle^(a)	75,7%	71,4%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	292
Résultat immobilier net^(a)	26 812	24 356
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ^(a)	-5 026	-5 387
Impôts des sociétés	-284	-248
Impôts différés	-197	-408
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers^(a)	21 305	18 313
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 487	68 357
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 547	-14 075
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	-10 061	54 281
Résultat net	11 244	72 595
EPRA earnings	21 502	18 430
Résultat net (en € par action)	0,42	2,84
EPRA earnings (en € par action)	0,79	0,72

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

Le **résultat locatif net « like for like »** est globalement stable -0,2%.

Le résultat locatif net total est en augmentation de 5,1% par rapport à la même période de l'année passée. Cette hausse s'explique principalement par une indemnité de fin de bail enregistrée ce premier trimestre 2020 qui fait plus que compenser la perte de revenu liée à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur l'immeuble Pavillon.

Les **charges immobilières nettes** sont en baisse de 1,0 million €. Cette baisse s'explique d'une part, par un nombre moins important de petits travaux réalisés dans le portefeuille d'immeubles ce premier trimestre, comparativement à 2019, et d'autre part, par de moindres frais engendrés sur les études de projets.

L'**EPRA like-for-like net rental growth** s'établit à +2,8% au 31 mars 2020.

Les **frais généraux** s'établissent à 4,6 millions € par rapport à 4,0 millions € l'an passé. Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation des frais ICT, le renfort des équipes et les frais liés à l'étude de projets de croissance.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 26,8 millions € par rapport à 24,1 millions € l'an passé, en augmentation de 11,4 %.

Le **résultat financier (hors variation de juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'établit à -5,0 millions € par rapport à -5,4 millions € l'année passée. La baisse des charges financières est principalement liée à la baisse du volume moyen de l'endettement de près de 5,0% sur les périodes comparées, le coût moyen (annualisé) de financement restant stable à 2,0% de par sa sécurisation dans le temps.

La baisse du **résultat net**, qui s'établit à 11,2 millions € au 31 mars 2020 par rapport à 72,6 millions € au 31 mars 2019 s'explique principalement par une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement moindre que celle enregistrée lors du premier trimestre de l'année dernière (1,5 millions € contre 68,4 millions € un an auparavant).

L'**EPRA earnings** s'établit à 21,5 millions € par rapport à 18,4 millions € un an auparavant. L'EPRA earnings par action s'établit à 0,79 € par rapport à 0,72 € l'an passé. Le résultat net par action quant à lui s'établit à 0,42 € par action par rapport 2,84 € par action l'an passé.

Commentaires sur les résultats de l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 2,2 millions € sur les 3 premiers mois de l'exercice, par rapport à 1,6 millions € l'an passé, cependant légèrement inférieur aux prévisions.

Commentaires sur les résultats financiers consolidés

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 37,3 millions €, en hausse de 1,9 millions par rapport à l'an passé. Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 10,3 millions €. L'EPRA earnings consolidé s'établit à 0,77 € par action contre 0,72 € au 31 mars 2019.

Structure financière

Principales caractéristiques au 31 mars 2020

- Financements confirmés pour un montant total de 1.416 millions € (dont 66% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.099 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 317 millions € ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 98,8 % du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,0% pour les 3 premiers mois de l'année, stable par rapport à 2,0% au 31 décembre 2019 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,5 années (par rapport à 4,4 années au 31 décembre 2019) ;
- Ratio d'endettement de 43,2% (par rapport à 42,7% au 31 décembre 2019) ;
- Ratio LTV de 38,7% (par rapport à 39,0% au 31 décembre 2019) ;
- Ratio de couverture de 105,6%⁶ (par rapport à 102,3% au 31 décembre 2019).

Financements réalisés au cours du premier trimestre de l'exercice 2020

- Renouvellement d'un financement de 75 millions € pour une durée de 6 ans.

Après clôture du trimestre, 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 ainsi couvert ses besoins de financement jusque fin 2021 et augmenté la durée moyenne pondérée de sa dette à 4,8 années en réalisant les financements suivants:

- la prolongation d'un financement bancaire de 100 millions € pour une année, avec des options d'extension annuelles jusqu'à 3 années complémentaires ;
- la prolongation d'un financement bancaire de 35 millions € pour une durée de 6 années, prenant cours en juin 2021 ;
- la conclusion d'un nouveau financement bancaire de 100 millions € pour une durée de 4 ans ;
 - l'augmentation de 30 millions € d'une ligne bancaire destinée à la gestion de besoin à court terme, établie pour une durée indéterminée mais résiliable moyennant un préavis de 23 mois.

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 des 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.

⁶ 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 100,6 % au 31 mars 2020 et à 97,2 % au 31 décembre 2019.

4. Perspectives et prévision de dividende

Les conséquences de la pandémie COVID-19 rendent incertaines les perspectives d'EPRA earnings à trois ans publiées dans le Rapport Financier Annuel 2019⁷ en raison de facteurs objectifs tels que, notamment, le retard prévisible de livraison des projets en cours, la volatilité des marchés financiers ou un possible ralentissement du marché locatif et du coworking.

Dans un contexte de transformation probable des référentiels de prix et de temps, le Conseil d'administration de Befimmo a décidé de retirer les perspectives d'EPRA earnings publiées et reviendra ultérieurement sur une politique de dividende révisée.

Les retards prévisibles de chantier et/ou de prises en location d'espaces disponibles ne devraient avoir que peu d'effet en 2020 alors que les charges financières sont quasi entièrement sécurisées sur l'exercice. À périmètre constant et sur base des éléments connus à la date de publication de ce communiqué, l'EPRA earnings attendu pour l'exercice 2020 devrait donc être relativement peu impacté. Il devrait se situer aux alentours de 2,70 € par action (contre 2,88 € par action initialement prévus).

L'évolution à plus long terme de l'économie reste aujourd'hui encore très incertaine. Vu ces incertitudes et par prudence, Befimmo entend pour l'exercice 2020 placer le dividende au niveau réglementaire, soit minimum 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution, diminuée de la réduction nette de l'endettement de la Société au cours de l'exercice, tel qu'il ressort des comptes statutaires.

5. Assemblée générale ordinaire 2020

Compte tenu de la situation exceptionnelle relative à la pandémie COVID-19, Befimmo a pour priorité de préserver la santé et la sécurité de ses actionnaires, de ses employés et de ses partenaires. Dès lors, conformément à l'Arrêté royal du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de droit des sociétés dans le cadre de la lutte contre la pandémie COVID-19, il a été décidé d'adapter les modalités d'organisation de l'Assemblée générale ordinaire du mardi 28 avril 2020. L'Assemblée a dès lors eu lieu le 28 avril 2020 à huis clos. 42,7% de droits de vote étaient représentés à l'Assemblée. Les points de l'ordre du jour ont tous été approuvés avec une large majorité (>88%). Le procès-verbal peut être consulté sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

⁷ Veuillez consulter la page 100 du Rapport Financier Annuel 2019 pour plus d'informations.

6. Action Befimmo

Chiffres clés de l'action

	31.03.2020	31.12.2019
Cours de clôture (en €)	43,75	54,10
Valeur intrinsèque (en € par action)	59,65	59,29
Prime ou décote par rapport à la valeur intrinsèque	-26,7%	-8,7%
Return sur cours ^(a)	-11,0%	18,7%

^(a) 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.

7. Prochaines publications

Le 27 mars 2020, Befimmo a publié son Rapport Financier Annuel 2019, disponible sur son site internet : www.befimmo.be.

Publication du Rapport Financier Semestriel 2020	le vendredi 24 juillet 2020 ^(a)
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2020	le jeudi 28 octobre 2020 ^(b)

^(a) Publication avant ouverture de la bourse.

^(b) Publication après clôture de la bourse.

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 a l'ambition de développer 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 31 mars 2020, la juste valeur de son portefeuille s'élève à 2,8 milliards €.

Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

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

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

8. Annexe 1

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	31.03.2020	31.03.2019
I. (+) Revenus locatifs	37 429	35 223
III. (+/-) Charges relatives à la location	-143	132
RÉSULTAT LOCATIF NET	37 286	35 355
IV. (+) Récupération de charges immobilières	8 313	1 312
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 891	21 036
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-24 574	-22 970
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	139
RÉSULTAT IMMOBILIER	42 916	34 872
IX. (-) Frais techniques	-7 884	-1 892
X. (-) Frais commerciaux	-287	-57
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 616	-1 302
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-744	-646
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 452	-1 743
(+/-) Charges immobilières	-11 984	-5 641
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30 933	29 231
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-5 240	-4 452
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	167	- 688
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25 861	24 091
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	292
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 299	69 228
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27 159	93 610
XX. (+) Revenus financiers	264	163
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-4 986	-5 070
XXII. (-) Autres charges financières	- 617	- 550
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 547	-14 075
(+/-) Résultat financier	-16 886	-19 532
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	10 273	74 078
XXV. (-) Impôts des sociétés	-483	-691
(+/-) Impôts	-483	-691
RÉSULTAT NET	9 790	73 387
RESULTAT NET (part du groupe)	10 253	73 082
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	-463	306
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)	0,38	2,86
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	9 790	73 387
RESULTAT GLOBAL (part du groupe)	10 253	73 082
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	-463	306

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.03.2020	31.12.2019
I. Actifs non courants	2 929 394	2 861 689
A. Goodwill	23 629	23 629
B. Immobilisations incorporelles	1 814	1 729
C. Immeubles de placement	2 879 946	2 814 822
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 836 399	2 790 778
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	43 547	24 044
D. Autres immobilisations corporelles	11 766	10 948
E. Actifs financiers non courants	8 953	7 296
F. Créances de location-financement	3 287	3 265
II. Actifs courants	77 711	50 563
B. Actifs financiers courants	15 996	12 763
C. Créances de location-financement	72	142
D. Créances commerciales	56 375	31 535
E. Créances fiscales et autres actifs courants	40	1 060
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 976	2 878
G. Comptes de régularisation	3 252	2 184
TOTAL DE L'ACTIF	3 007 105	2 912 251
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.03.2020	31.12.2019
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 613 660	1 603 872
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 613 660	1 603 872
A. Capital	398 318	398 320
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	343 184	231 434
D. Résultat net de l'exercice	10 253	112 213
II. Participations ne donnant pas de contrôle	-	-
PASSIFS	1 393 445	1 308 379
I. Passifs non courants	826 326	696 157
A. Provisions	1 471	1 471
B. Dettes financières non courantes	754 499	637 567
a. Établissements de crédit	298 640	201 446
c. Autres	455 859	436 121
C. Autres passifs financiers non courants	59 494	46 455
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 974	9 974
F. Passif d'impôts différés	888	691
II. Passifs courants	567 119	612 222
A. Provisions	2 240	3 155
B. Dettes financières courantes	410 981	497 167
a. Établissements de crédit	8 493	61 448
c. Autres	402 488	435 719
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	110 517	85 596
E. Autres passifs courants	2 820	3 872
F. Comptes de régularisation	40 561	22 432
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 007 105	2 912 251

9. 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 « Alternatives performance measures »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat locatif net (A)	35 438	33 710
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	182	1 236
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	-27	42
Element non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	3 197	287
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	32 086	32 145

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

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat net (A)	11 244	72 595
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	1 487	68 357
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-11 547	-14 075
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	21 305	18 313

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

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat financier (A)	-16 574	-19 462
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-11 547	-14 075
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-5 026	-5 387

Résultat immobilier net

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	26 812	24 064
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	292
Résultat immobilier net	26 812	24 356

Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	26 812	24 064
Résultat locatif net (B)	35 438	33 710
Marge opérationnelle (A/B)	75,7%	71,4%

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

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-107	-688
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	-107	-688

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
IV. Récupération de charges immobilières	8 313	1 312
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 168	20 875
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-22 406	-21 630
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	139
IX. Frais techniques	-7 884	-1 892
X. Frais commerciaux	-287	-57
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 616	-1 302
XII. Frais de gestion immobilière	-744	-646
XIII. Autres charges immobilières	-1 450	-1 741
Charges immobilières nettes	-3 906	-4 943

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 €)	31.03.2020	31.03.2019
Dettes financières nominales (A)	1 099 062	1 090 344
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	1 976	2 878
I. C. Immeubles de placement (D)	2 834 185	2 788 591
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 834 185	2 788 591
Loan-to-value (A-B)/C	38,7%	39,0%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Intérêts payés	5 659	5 821
Intérêts payés annualisés (A)	22 636	23 284
Dettes financières nominale moyenne (B)	1 113 784	1 172 163
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,0%	2,0%

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

	31.03.2020	31.03.2019
Return sur fonds propres (en € par action)	4,18	5,02
Return sur fonds propres (en %)	7,2%	9,0%

10. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA⁸

INDICATEURS EPRA - OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings

(en milliers €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat net IFRS	11 244	72 595
Résultat net IFRS (en € par action)	0,42	2,84
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	-1 487	-68 357
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-292
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	11 547	14 075
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	197	408
EPRA earnings	21 502	18 430
EPRA earnings (en € par action)	0,79	0,72

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	31.03.2020	31.12.2019
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 981	5 166
Valeur locative estimée (VLE) (B)	125 180	124 846
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	4,7%	4,1%

⁸ Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées en page 86 du Rapport Financier Annuel 2019. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(en milliers €)	31.03.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 834 185	2 788 591
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-437 288	-394 130
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Immeubles disponibles à la location	2 396 897	2 394 461
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	60 143	60 089
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 457 040	2 454 550
Revenus locatifs bruts annualisés	127 951	128 033
À exclure :		
Charges immobilières ^(a)	-5 826	-6 915
Revenus locatifs nets annualisés (A)	122 125	121 118
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	4 032	3 383
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	126 157	124 501
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,0%	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 €)	31.03.2020	31.03.2019
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-8 643	-8 826
III. (+/-) Charges relatives à la location	-135	132
Charges immobilières nettes	-3 906	-4 943
XIV. (-) Frais généraux de la société	-4 613	-4 015
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-107	-688
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	118	688
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-8 643	-8 826
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 616	1 302
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-7 027	-7 523
I. (+) Revenus locatifs	35 573	33 578
Revenu locatif brut (C)	35 573	33 578
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	24,3%	26,3%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	19,8%	22,4%

EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	31.03.2020					31.03.2019					Évolution
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	
(en milliers €)											
Bruxelles CBD et assimilé	15 366	181		35	15 581	15 693		1 134	27	16 854	-2,1%
Bruxelles décentralisé	1 535				1 535	554				554	177,1%
Bruxelles périphérie	1 907		1		1 908	2 006		7		2 012	-4,9%
Wallonie	2 610			-97	2 513	2 592				2 592	0,7%
Flandre	7 648				7 648	7 308		26		7 334	4,7%
Luxembourg ville	1 311				1 311	1 403				1 403	-6,6%
Total	30 377	181	1	-62	30 497	29 556	0	1 167	27	30 750	2,8%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS											
Revenus locatifs net relatifs aux :											
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)					-3					0	
- Élément non récurrent					3 197					287	
Autres charges immobilières					-2 159					-2 270	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS					31 532					28 767	

^(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 €)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat net IFRS (part du groupe)	10 253	73 082
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	0,38	2,86
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	10 590	- 54 884
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-999	-69 076
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-292
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	11 547	14 075
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	197	408
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-155	277
EPRA earnings (part du groupe)	20 843	18 475
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	0,77	0,72

EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	31.03.2020	31.12.2019
Valeur intrinsèque (part du groupe)	1 613 660	1 603 872
Valeur intrinsèque (en € par action) (part du groupe)	59,65	59,29
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	115	115
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	50 626	39 984
V. a. Impôts différés	888	691
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
EPRA NAV (part du groupe)	1 665 289	1 644 662
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	61,56	60,80
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-50 626	-39 984
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes ^(a)	-23 525	-20 383
III. Impôts différés	-888	-691
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
EPRA NNNAV (part du groupe)	1 590 250	1 583 604
EPRA NNNAV (en € par action) (part du groupe)	58,78	58,54

^(a) Hors endettement financier lié à IFRS 16.