

Résultats annuels 31.12.2019

Belles performances et perspectives solides

■ Résultats financiers (consolidé, part du groupe)

- Valeur intrinsèque de 59,29 € par action
- Résultat net de 6,95 € par action
- EPRA earnings de 3,29 € par action (en ligne avec les perspectives)

■ Opérateur immobilier

- Activité locative intense : 131.000 m² loués en 2019 dont 70.000 m² dans le projet ZIN (Bruxelles) et 10.900 m² dans le projet Paradis Express (Liège)
- Préllocation de 76% des surfaces de bureaux actuellement en construction et à livrer d'ici 2023
- Augmentation importante (+4,1%) de la juste valeur du portefeuille (hors acquisitions, investissements et désinvestissements)
- Poursuite de la rotation du portefeuille :
 - acquisition de l'immeuble Loi 44 (Bruxelles CBD)
 - cession des immeubles Pavillon (Bruxelles CBD), Eagle (Bruxelles périphérie) et de 3 immeubles Fedimmo
- EPRA earnings de 3,26 € par action

■ Coworking

- Poursuite du développement du réseau : ouverture de Silversquare Zaventem dans l'Ikaros Park
- Contribution à l'EPRA earnings (part du groupe) de 0,03 € par action

■ Structure financière

- Ratio Loan-to-Value de 39,0%
- 69 millions € levés suite au placement privé de 1.266.300 actions propres
- 11 millions € de nouveaux fonds propres levés dans le cadre de l'acompte sur dividende

■ Action et dividende

- Return sur cours de 18,7% sur l'année 2019
- Confirmation de la proposition de solde de dividende de 0,86 € brut par action payable à partir du 6 mai 2020, portant le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action
- Perspective de dividende de 3,45 € brut par action pour l'exercice 2020

Sommaire

1. Activité immobilière	7
Activité opérateur immobilier	7
Activité coworking	14
2. Rapport financier	15
Chiffres clés	15
Valeur de l'actif net et bilan consolidés	16
Résultats financiers	17
Structure financière et politique de couverture	19
3. Gouvernance d'entreprise	22
Composition du Conseil d'administration de Befimmo	22
4. Action Befimmo	23
Chiffres clés	23
Évolution du cours de bourse	23
5. Dividende de l'exercice 2019	24
Distribution de l'acompte sur dividende : 24% réinvesti en actions nouvelles	24
Solde du dividende de l'exercice 2019	24
6. Calendrier 2020	24
7. Perspectives et prévision de dividende	25
Perspectives d'EPRA earnings	25
Endettement et LTV	28
Tableau prévisionnel d'EPRA earnings	29
Prévision d'EPRA earnings et de dividende de l'exercice 2020	29
8. Awards et benchmarks RSE	31
9. Annexe 1	33
Compte de résultats consolidé (en milliers €)	33
Bilan consolidé (en milliers €)	34
10. Annexe 2 : « Alternative Performance Measures »	35
Activité opérateur immobilier	35
Consolidé	37
11. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA	38
Activité opérateur immobilier	38
Consolidé	41
12. Annexe 4 : Glossaire des indicateurs immobiliers	42

Base de consolidation :

Depuis le premier janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium et ses filiales sont incluses dans la consolidation globale au 31 décembre 2019.

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 décembre 2019. Il s'agit de 25.676.219 actions.

Indicateurs immobiliers et financiers :

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites dans l'Annexe 4 du présent communiqué. Elles sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention.

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 : <http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/alternative-performance-measures>.

Befimmo entame la nouvelle décennie sur une base solide

Une vision claire, une ambition forte

En tant que principal spécialiste belge de l'immobilier de bureau, Befimmo est une référence sur son marché.

Depuis de nombreuses années, Befimmo étudie attentivement l'évolution rapide de la manière de travailler et de vivre. La révolution numérique, mais aussi la recherche de flexibilité et d'efficacité, ainsi que l'attention portée à l'environnement, et plus généralement à la responsabilité sociétale, sont des "moteurs" importants pour son action.

La collaboration avec Silversquare, démarrée en 2017, a été une étape fondatrice de l'évolution du "business model" de Befimmo. Le client est davantage au centre de l'attention et Befimmo s'est dotée d'une forte ambition : elle entend développer avec Silversquare un réseau BeLux d'espaces de travail interconnectés afin de répondre aux attentes toujours plus exigeantes des occupants en matière de flexibilité, de travail collaboratif et d'inspiration.

Comme le client occupe une place centrale dans le processus de réflexion, Befimmo accorde une plus grande attention aux services et facilités à lui offrir. Aujourd'hui, le choix des lieux de travail ne se fait plus uniquement sur base d'une analyse des coûts. Le bien-être des employés joue également un rôle de plus en plus crucial dans la prise de décision. C'est pourquoi Befimmo veut créer des environnements pour travailler, se rencontrer, partager et vivre.

Les 6 axes stratégiques de Befimmo (le monde du travail, l'exemplarité, l'utilisation des ressources, le dialogue, la mobilité et l'intégration dans la ville) sont au centre des activités. Ces axes ont été rassemblés dans un plan d'action¹ global à l'horizon 2030, avec des indicateurs de performance clés (KPI's) précis (<https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=176>).

L'ensemble de cette démarche, combinée aux belles performances de 2019, constitue une base solide pour bien entamer la nouvelle décennie, pleine de challenges – et donc de solides perspectives pour Befimmo qui s'y prépare activement.

Activité opérateur immobilier

Befimmo opère un portefeuille de 76 immeubles de bureaux de qualité d'une valeur globale de 2,8 milliards €, situés principalement dans les centres-villes près des transports en commun. Befimmo gère son portefeuille proactivement afin de pouvoir répondre aux attentes de ses utilisateurs. Elle veille à faire des arbitrages au sein du portefeuille afin de cristalliser des valeurs et de garder son portefeuille au plus haut niveau de qualité en cédant des immeubles sortant du cadre stratégique.

Befimmo dispose d'un beau « pipeline » de projets stratégiques en construction pour une valeur restante d'investissement de 492 millions €² jusqu'en 2023, année de livraison du ZIN. Ce « pipeline » contribue à la croissance interne, créatrice de valeur, en période de forte concurrence entre investisseurs à la recherche de rendements. En outre, Befimmo utilise ses compétences de développement lorsqu'elle achète des immeubles de bureaux de qualité mais proche de la fin de leur cycle (« value add ») afin de les redévelopper après la durée restante du bail.

En 2019 Befimmo a loué, reloué ou renégocié près de 131.000 m² par rapport aux 52.700 m² signé en 2018. Befimmo était ainsi le propriétaire le plus actif sur le marché locatif bruxellois en termes de m² signés.

Un peu plus de la moitié de ces locations (70.000 m²) est lié à la plus grande transaction réalisée depuis 10 ans sur le marché bruxellois, à savoir l'attribution du marché public de promotion par le Gouvernement flamand à Befimmo pour le projet de redéveloppement « ZIN », situé dans le quartier Nord de Bruxelles. Le bail conclu porte sur la totalité des bureaux (70.000 m² en état de futur achèvement). Il a une durée ferme de 18 ans et débutera en 2023. En janvier 2020, le projet ZIN a remporté le prix « be.exemplary 2019 », organisé par l'autorité bruxelloise (« urban.brussels »), dans la catégorie « Grands projets privés ».

À Liège, la construction de l'écoquartier Paradis Express suit son cours. En 2019, Befimmo a déjà pré-loué 10.900 m² des 21.000 m² de bureaux en

¹ Le plan d'action 2020 sera publié en même temps que le Rapport Financier Annuel 2019.

² Calculé sur les projets engagés en cours.

construction. La commercialisation avance très bien et la totalité des bureaux devrait dès lors être pré-louée avant la fin de l'année 2020. La livraison de Paradis Express est prévue en 2021.

Ces transactions importantes réalisées dans le portefeuille de projets de redéveloppement, ont conduit le **taux de prélocation** des projets bureaux à 76%.

La construction de l'immeuble **Quatuor**, également situé dans le Quartier Nord de Bruxelles, suit son cours, malgré un léger retard du fait de plusieurs imprévus survenus lors des démolitions. Le Quatuor est actuellement pré-loué pour 30% à Beobank. La prise en cours du bail est prévue pour fin janvier 2021. La sortie de terre de l'immeuble rend les marque d'intérêt très concrètes. Dans ce cadre, une « marketing box » a été installée sur chantier et des nombreuses visites sont organisées.

En dehors de ZIN et de Paradis Express, Befimmo a réalisé un nombre important de locations, reflétant la **bonne dynamique du marché** des bureaux en 2019. Les occupants sont à la recherche d'environnements de bureaux de qualité, bien situés pour garantir une bonne accessibilité. La qualité des immeubles du portefeuille de Befimmo, et de ses projets, répond à ces besoins et au manque d'immeubles Grade A immédiatement disponibles sur le marché.

Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location s'élève à 94,4% (par rapport à 94,5% fin 2018). L'EPRA like-for-like net rental growth s'élève à 4,7% (par rapport à 2,4% en 2018). Cette hausse est le résultat d'un effet combiné de nouvelles locations et d'indexation.

En 2019 Befimmo a également poursuivi la **rotation de son portefeuille**.

En novembre, elle a acquis l'immeuble **Loi 44**, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles (Central Business District). La situation du Loi 44, à proximité de l'immeuble Joseph II, présente un potentiel de création de valeur important. Au terme de l'occupation, un nouvel ensemble innovant sera développé.

En avril, Befimmo a cédé une emphytéose sur l'immeuble **Pavilion** situé dans le quartier européen de Bruxelles (Central Business District). Le Pavilion a bénéficié de la compression des rendements immobiliers constatée sur le marché. Cette opération, générant une plus-value de 10,0 millions € (0,39 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'année, a été réalisée au moment opportun dans le cycle de vie de l'immeuble.

Befimmo a également vendu l'immeuble **Eagle Building**, situé en périphérie de Bruxelles avec une plus-value de 2,7 millions € (0,11 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'année. La cession de cet immeuble largement inoccupé, confirme la volonté de Befimmo de se focaliser sur son portefeuille centre-ville et de céder des immeubles sortant du cadre stratégique, notamment à cause de leur localisation.

Comme prévu dans les perspectives et conformément à la stratégie de cession des petits immeubles Fedimmo situés en province, Fedimmo a également vendu **trois immeubles³ en fin de bail**, générant une plus-value de 0,5 million € (0,02 € par action) rapport à la juste valeur de début d'exercice.

Dans le projet **Paradis Express** à Liège Befimmo a également cédé (fin 2018) l'un des cinq immeubles résidentiels de 5.400 m² en état de futur achèvement à un opérateur spécialisé, développant le concept de coliving (« Young Urban Style »). En novembre 2019, Befimmo et Matexi (promoteur résidentiel) ont signé un accord de coopération portant sur le transfert d'une partie du terrain à développer (0,6 ha) par Matexi. Ce dernier s'occupera du développement des espaces résidentiels, des commerces et horeca. Befimmo développera la partie bureaux de l'éco-quartier en cours de construction.

Activité coworking

Befimmo et Silversquare développent un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés. Des communautés sont créées au sein du réseau entre start-ups, scale-ups, petites et grandes entreprises (grâce à l'organisation d'événements, de présentations, de séances de brainstorming, etc.). C'est un moyen unique de stimuler la créativité, l'innovation et l'interaction entre toutes sortes d'entreprises et d'entrepreneurs. Le bien-être des utilisateurs est un élément clé. Befimmo souhaite ainsi créer des environnements pour travailler, se rencontrer, partager et vivre.

Fin 2019, l'espace de coworking Zaventem (2.800 m²) s'est ouvert dans l'Ikaros Park. **Silversquare**, filiale de Befimmo, exploite dès lors six espaces de coworking, dont deux dans des immeubles de Befimmo. Sur l'année 2019 le chiffre d'affaires de Silversquare s'établit à 7,4 millions €. Les espaces matures⁴ sont occupés à 93% au 31 décembre 2019, ce qui confirme l'appétit du marché pour le produit de Silversquare.

Silversquare ouvrira lors du premier semestre de 2020 le nouvel espace « Bailli » dans l'immeuble « The Platinum » (7.200 m²), situé dans le CBD

3 Il s'agit des immeubles Menen, Izegem et Kortrijk Ijzerkaai.

4 Un espace est considéré « mature » après 3 ans d'existence.

(quartier Louise) de Bruxelles. Elle étendra en 2020 également les espaces existants « Europe » (de 2.300 m² à 4.100 m²) et « Stéphanie » (de 2.100 m² à 3.800 m²), occupés à 100%.

Dans le portefeuille de Befimmo, le développement de plusieurs nouveaux espaces de coworking est en cours, notamment le Central Gate face à la Gare Centrale de Bruxelles et dans les projets Paradis Express à Liège (Guillemins) et Quatuor dans le quartier Nord de Bruxelles (ouvertures en 2021).

Structure financière

En décembre, Befimmo a procédé avec succès à un **placement privé** de 1.266.300 actions propres au prix de 54,5 € par action. Cette opération a permis de lever 69 millions €.

Befimmo a également augmenté ses fonds propres à concurrence 11 millions € grâce au **dividende optionnel** proposé aux actionnaires en décembre. Dans ce cadre, une proportion de 24% de l'acompte sur dividende de l'exercice 2019 a été distribuée sous forme d'actions nouvelles (soit 206.929 nouvelles actions) au prix de 54,39 € par action.

Le produit net des opérations servira à renforcer sa croissance dans des bureaux de qualité. De plus, une partie du produit sera utilisé pour le développement du réseau d'environnements de travail interconnectés.

La **valeur intrinsèque consolidée (part du groupe)** s'établit à 59,29 € au 31 décembre 2019.

Le taux d'endettement (« **LTV** ») s'élève à 39,0%.

Résultats financiers (consolidé part du groupe)

L'EPRA earnings consolidé (part du groupe) s'élève à 3,29 € par action.

La prévision de l'EPRA earnings consolidé (part du groupe) de l'exercice 2019, publié en février 2019, était de 3,36 € par action à périmètre constant. Tenant compte de l'opération de cession de l'immeuble Pavilion, qui a dégagé une plus-value nette réalisée de 0,30⁵ € par action pendant

l'exercice en cours, le montant disponible pour distribution⁶ de l'exercice est de 3,59 € par action.

Perspectives et prévision de dividende

Le portefeuille de Befimmo se trouve actuellement en période de transition.

Deux grands baux de longue durée (représentant environ 15% des revenus) ont pris fin presque simultanément, l'un début et l'autre fin 2018. Les immeubles concernés sont actuellement en cours de redéveloppement (les projets Quatuor et ZIN). L'impact de la perte de revenus devrait prendre fin progressivement entre 2021 et 2023, lorsque ces projets généreront à nouveau leurs revenus.

En outre, Befimmo développe un réseau BeLux d'environnements de travail avec Silversquare. Même si les investissements nécessaires pour étendre le réseau diffèrent la contribution positive de Silversquare à l'EPRA earnings consolidé, les premiers résultats relatifs de l'EPRA earnings sont attendus à l'horizon 2023 sur base du plan actuel.

Outre ces projets, l'ambition de Befimmo est de réaliser une croissance par acquisitions. Celle-ci sera financée grâce au produit du placement privé d'actions réalisé fin 2019.

À périmètre constant, pour 2020, l'EPRA earnings (consolidé, part du groupe) est estimé à 2,88 € par action. Comparé à la prévision 2020 publiée en février 2019 (3,13 € par action), l'écart s'explique principalement par la cession de l'immeuble Pavilion⁷ et par le placement privé réalisé en décembre 2019, destiné à la croissance externe relative.

Sur base des éléments qui précèdent, Befimmo confirme la prévision de **dividende de 3,45 € brut par action** pour l'exercice 2020. À périmètre inchangé, le niveau du dividende sera temporairement supérieur à l'EPRA earnings, mais cette situation devrait prendre fin à l'horizon 2024.

Befimmo poursuivra également la rotation de son portefeuille afin de cristalliser ses valeurs et de maintenir son portefeuille au plus haut niveau de qualité tel que défini dans son cadre stratégique. Les plus-values réalisées contribueront au montant disponible pour distribution qui devrait être supérieur à, ou en ligne avec, la prévision de dividende.

5 Nette de l'absence des revenus de l'immeuble en 2019.

6 EPRA earnings consolidé plus la plus-value réalisée (nette de l'absence des revenus de l'immeuble en 2019) de 0,30 € par

action.

7 Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 29 avril 2019, publié sur le site internet de Befimmo.

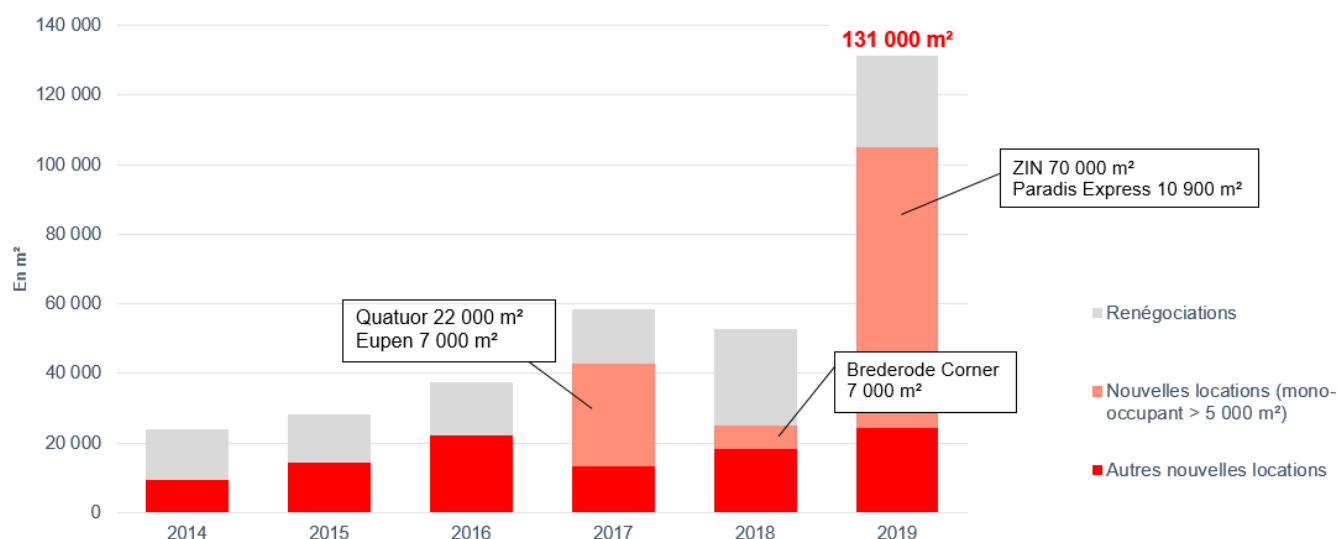


ZIN | Bruxelles CBD, quartier Nord

1. Activité immobilière

Activité opérateur immobilier

1. Activité locative



Au cours de l'exercice 2019, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 130.999 m² (dont 117.178 m² de bureaux et 13.822 m² de commerces et d'espaces polyvalents) par rapport aux 52.693 m² conclus en 2018. 80%⁸ des superficies louées représentent la signature de nouveaux baux (soit 42 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 28 transactions).

■ EPRA « like-for-like net rental growth »

L'EPRA "like-for-like net rental growth" s'établit à 4,7% par rapport à 2,4% sur l'année 2018. L'augmentation du résultat d'exploitation à périmètre constant est le résultat d'un effet combiné de nouvelles locations et d'indexation.

■ Principales transactions :

Portefeuille en exploitation :

- **Blue Tower** : Signature de plusieurs prolongations, extensions et nouveaux baux (7.800 m²).
- **Central Gate** : Signature d'un bail (2.300 m²) avec Mediahuis. Le bail prendra cours mi 2020 et a une durée de 9 ans. De plus, Befimmo a encore signé d'autres nouveaux baux et des prolongations (6.000 m²). Ces transactions confirment l'appétit du marché pour cet immeuble emblématique, situé en face de la Gare Centrale de Bruxelles. Befimmo a ainsi déjà reloué une partie de la surface qu'Alpha Crédit (locataire depuis 1997) a quitté fin 2019. Des travaux de rénovation sont en cours.
- **Triomphe** : Signature de plusieurs nouveaux baux (4.500 m²). Le succès de l'offre plus flexible (combinaison d'étages bureaux avec espace de coworking), de la communauté et du coworking café se traduit dans une augmentation du taux d'occupation. Ayant accueilli Boehringer Ingelheim en 2020, l'immeuble est entretemps entièrement loué.

Projets en cours :

- **ZIN** : Signature du bail avec la Vlaamse Gemeenschap portant sur la prise en occupation de la totalité des bureaux (70.000 m²) du projet ZIN (110.000 m²). Le bail prendra cours en 2023 et a une durée de 18 ans.
- **Paradis Express** : la pré-location de 10.900 m² au Service Public de Wallonie. Le bail prendra cours en 2021 et a une durée de 18 ans.

L'activité locative intense au cours de l'exercice confirme le dynamisme de Befimmo et la qualité de son portefeuille.

8 Sur base du nombre de m² signés.

2. Taux d'occupation et « EPRA Vacancy Rate »

	31.12.2019	31.12.2018
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location ^(a)	94,4%	94,5%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	4,1%	4,3%

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

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

3. Durée moyenne pondérée des baux⁹

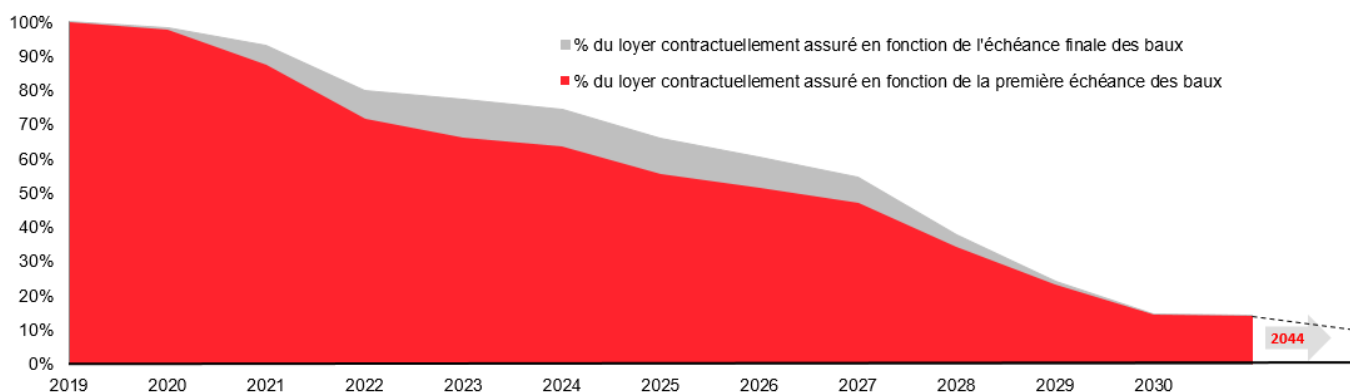
	31.12.2019	31.12.2018
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance ^(a)	7,1 ans ^(b)	7,0 ans ^(b)
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale ^(a)	7,8 ans	7,5 ans

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

^(b) Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 7,8 ans au 31 décembre 2018.

L'augmentation de la durée des baux par rapport au 31 décembre 2018 est principalement liée à la sortie du WTC 2 du portefeuille des immeubles disponibles à la location. Il est à noter qu'il sera remplacé par le ZIN (110.000 m²) dont la partie bureaux (70.000 m²) est déjà entièrement pré-louée pour une durée de 18 ans. Conformément aux définitions, cette durée ne sera reflétée dans les indicateurs immobiliers qu'à partir du début du bail en 2023.

■ Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé¹⁰ (en %)



9 La durée moyenne pondérée des baux en cours est calculée uniquement sur base des immeubles disponibles à la location ; les baux des immeubles en projet et qui ne prendront cours qu'au terme des travaux, comme c'est notamment le cas pour les projets Quatuor avec le bail Beobank (durée de 15 ans), Eupen avec le bail de la Régie des Bâtiments (durée de 25 ans) et Brederode Corner avec le bail 6/9 de McKinsey & Company, ne sont donc pas inclus dans le calcul de ce ratio.

10 Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer contractuel brut cours au 31 décembre 2019.

4. Juste valeur¹¹ par zone géographique

Bureaux	Variation en 2019 ^(a) (en %)	Quote-part du portefeuille ^(b) (31.12.2019) (en %)	Juste valeur (31.12.2019) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2018) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ^(c)	1,0%	48,3%	1 346,1	1 440,6
Bruxelles décentralisé	3,7%	3,0%	83,2	81,7
Bruxelles périphérie	-2,2%	4,3%	121,1	116,5
Flandre	0,4%	17,0%	474,9	474,3
Wallonie	3,3%	8,3%	230,6	220,2
Luxembourg ville	13,1%	5,0%	138,6	122,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>1,6%</i>	<i>85,9%</i>	<i>2 394,5</i>	<i>2 455,8</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>22,1%</i>	<i>14,1%</i>	<i>394,1</i>	<i>199,5</i>
Immeubles de placement	4,1%	100,0%	2 788,6	2 655,3
Total	4,1%	100,0%	2 788,6^(d)	2 655,3

^(a) La variation sur l'exercice correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

^(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2019.

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

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

La juste valeur du portefeuille s'élève à 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019, par rapport à la valeur de 2.655,3 millions € au 31 décembre 2018.

Cette évolution de valeur intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille ;
- l'investissement (Loi 44) et les désinvestissements réalisés (la cession des immeubles Pavilion, Eagle, Menen, Izegem et Kortrijk Ijzerkaai);
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultats (IAS 40).

A périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors le montant des investissements et désinvestissements) est en hausse au cours de l'exercice (variation de +4,1% soit, 110,2 millions €).

Cette hausse de la valeur du portefeuille confirme la poursuite de la compression des rendements sur le marché et la qualité du portefeuille de Befimmo. Globalement, l'expert immobilier a revu ses paramètres en tenant compte de cette situation de marché. À titre d'information, la signature du bail dans le projet ZIN a généré une première augmentation de valeur de 49 millions €.

En général, les augmentations de valeur sur les immeubles de centre-ville (82% du portefeuille) loués à long terme sont légèrement compensées par des diminutions de valeurs sur les immeubles dont la fin des baux s'approche et/ou qui sont moins bien situés (partie réduite du portefeuille, soit 18%).

11 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. Rendement locatif global

	31.12.2019	31.12.2018
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,4%	6,0%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,6%	6,3%
Rendement brut courant des immeubles de placement ^(b)	4,6%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,9%	5,7%
EPRA Topped-up NIY ^(c)	5,1%	5,9%

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

^(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 l'Annexe 4 du présent communiqué de presse.

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

La baisse des rendements entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 est principalement liée à la sortie, début 2019, de l'immeuble WTC 2 du portefeuille des immeubles disponibles à la location qui avait un rendement très élevé au 31 décembre 2018, ainsi qu'à l'augmentation de valeur de certains immeubles du portefeuille (voir également la page 9 pour de plus amples informations).

6. Rotation du portefeuille

■ Acquisition

En novembre 2019, Befimmo a acquis l'immeuble **Loi 44**, le siège actuel de Touring, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles (Central Business District). La situation à proximité de l'immeuble Joseph II, présente un potentiel de création de valeur important. Au terme de l'occupation, Befimmo développera, sur base de ses compétences internes et de son track record en la matière, un nouvel ensemble innovant, pour répondre aux besoins d'occupants à la recherche d'environnements de travail neufs de qualité dans le centre de Bruxelles. Ce type d'investissement permettra de créer de la valeur dans un marché caractérisé aujourd'hui par des prix élevés pour des immeubles neufs.

■ Cessions

- Conformément à sa politique de rotation dynamique du portefeuille, Befimmo a cédé, lors du deuxième trimestre de l'exercice, l'immeuble **Pavilion** (18.000 m²) situé dans le CBD de Bruxelles, générant une plus-value réalisée de 10,0 millions € (0,39 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'exercice ;
- Conformément à sa stratégie de se focaliser sur son portefeuille centre-ville, Befimmo a également vendu l'immeuble **Eagle Building** (7.400 m²), situé dans la périphérie de Bruxelles, générant une plus-value de 2,7 millions € (0,11 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'exercice ;
- Comme prévu dans les perspectives et conformément à sa stratégie de cession des petits immeubles de Fedimmo situés en provinces, Fedimmo a vendu au cours de l'année **trois immeubles¹² en fin de bail**, générant une plus-value de 0,5 million € (0,02 € par action) par rapport à la juste valeur de début d'exercice.
- Dans l'éco-quartier **Paradis Express** (en cours de construction), Befimmo a vendu fin 2018 un immeuble résidentiel en état de futur achèvement à l'opérateur spécialisé Gands, développant le concept de coliving « Young Urban Style ». En 2019, elle a cédé à Matexi (promoteur résidentiel) les droits réels lui permettant de construire les quatre autres immeubles résidentiels du site, des commerces et horeca. Befimmo développera la partie bureaux sur le site de Paradis Express (dont 52% est déjà pré-loué). La commercialisation avance très bien et la totalité des bureaux devrait dès lors être pré-louée avant la fin de l'année 2020.

¹² Il s'agit des immeubles Menen, Izegem et Kortrijk Ijzerkaai.

7. Projets de (re)développement

Au cours de l'exercice 2019, Befimmo a investi **94,4 millions €** dans son portefeuille dont 5,2 millions € liés aux projets de coworking (Zaventem (Ikaros Park) et Central Gate) livrés clé sur porte à Silversquare.

Les principaux projets de rénovation et de construction sont repris dans le tableau ci-dessous.

En 2019 Befimmo a réalisé plusieurs transactions importantes dans son portefeuille de projets de (re)développement, conduisant le taux de prélocation de ses projets bureaux (engagés en cours de construction) à 76%.

	Investissement réalisé en 2019 (en millions €)	Investissement total (en millions €)	Pourcentage d'achèvement	Yield on total investment (land included)
Projets engagés en cours				
Brederode Corner Bruxelles CBD, Centre	12,5	22	77%	±5,5%
Palais de Justice Eupen^(a) Wallonie, Eupen	3,1	14	100%	±5,4%
Paradis Express (partie bureaux) Wallonie, Liège	3,7	51	17%	> 6%
Quatuor Bruxelles CBD, Nord	32,1	158	34%	> 5,3%
ZIN Bruxelles CBD, Nord	23,1	375 ^(b)	10%	±4,5% (sur toutes les fonctions)
Projets à engager en cours				
WTC 4 Bruxelles CBD, Nord	1,0	140	15%	
PLXL (actuellement « La Plaine ») Bruxelles décentralisé	1,2	50	3%	
Autres travaux d'investissement	17,7			
Total	94,4			

(a) La première phase de la construction du Palais de Justice à Eupen s'est terminée au cours de l'année 2018 et le bail a démarré sur cette phase.

(b) Coût de construction « all-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).

■ Résumé des projets engagés en cours

Brederode Corner

- 7.000 m²
- Bruxelles CBD
- Achèvement en Q 1 2020
- 100% pré-loué
- McKinsey & Company, bail de 6/9 ans
- Rendement sur valeur totale d'investissement : ±5,5%
- BREEAM « Excellent » est obtenu en phase « Design »
- <https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/brederode-corner>



Eupen | Palais de justice

- 7.200 m²
- Eupen, Wallonie
- Achèvement phase 1 en Q3 2018
- Achèvement phase 2 en Q1 2020
- 100% pré-loué, marché public de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments
- Bail de 25 ans à partir de 2018
- Rendement sur valeur totale d'investissement : >5,0%
- <https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/eupen>

Paradis Express

- 21.000 m²
- Liège, Wallonie
- Achèvement en 2021
- 52% pré-loué
- Rendement attendu sur valeur totale d'investissement : >6,0%
- BREEAM « Excellent » est visée en phase « Design »
- Services et facilités :
 - Espace coworking Silversquare de 4.300 m²
 - Développement d'un écoquartier : résidentiel, coliving, restaurants, fitness, crèche, commerces, etc.
- <https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/projet-paradis-express>



Quatuor

- 60.000 m²
- Bruxelles, quartier Nord
- Achèvement en 2021
- 30% pré-loué à Beobank, bail de 15 ans
- Rendement attendu sur valeur totale d'investissement : >5,3%
- BREEAM « Outstanding » est obtenu en phase Design (immeuble « The Cloud »)
- « The Cloud » présélectionné pour le BREEAM Award 2020
- Services et facilités:
 - Espace coworking Silversquare de 10.000 m²
 - Salle de fitness, restaurants, espace événementiel, jardin intérieur, terrasses sur le toit, espace éphémère, etc.
- <https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/quatuor-brussels>



ZIN



- 110.000 m² (70.000 m² de bureaux)
- Bruxelles, quartier Nord
- Achèvement en 2023
- Partie bureau 100% pré-loué
- Rendement attendu sur valeur totale d'investissement : ±4,5%¹³
- BREEAM « Excellent » est visé en phase « Design »
- « be.exemplary award 2019 » catégorie « grands projets privés »
- Services et facilités:
 - Espace coworking Silversquare de 5.000 m²
 - 127 appartements, 240 chambres d'hôtel, ainsi que des espaces de sport, loisirs, de restauration et de commerces
- <https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/zin>

urban
.brussels 
be.exemplary

¹³ Sur la valeur d'investissement globale, toutes fonctions incluses.

■ Résumé des projets à engager

PLXL

Befimmo prépare l'avenir du site de l'actuel immeuble "La Plaine" (15.180 m²), que Beobank quittera dans le courant du premier semestre 2021 pour s'installer dans son nouveau siège au Quatuor. La Plaine a été le siège de Beobank (anciennement Citibank) pendant 25 ans et est arrivé à la fin d'un premier cycle de vie. Le site est très bien localisé, à côté de la gare d'Etterbeek et en face de la « Vrije Universiteit Brussel ». Befimmo finalise actuellement le nouveau projet et introduira la demande de permis la première moitié de 2020. Avec le nouveau « PLXL », Befimmo réalisera un projet innovant. PLXL permettra de renforcer le lien avec le tissu urbain dans lequel il est implanté. Il offrira des environnements de travail flexibles dont un espace de coworking, un auditoire modulable, un restaurant, un rooftop et un large éventail de services et de facilités (espaces verts, douches, etc.). Le bien-être et la santé de l'utilisateur sont des éléments clés de PLXL. Befimmo vise un BREEAM Outstanding en phase Design pour ce projet.



Image illustrative, permis à introduire.

Activité coworking



1. Portefeuille espaces de coworking

Espaces	Surface	Situation
Europe (depuis Q1 2013)	2 300 m ²	Quartier Léopold, Bruxelles CDB
Louise (depuis Q4 2014)	3 300 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CDB
Luxembourg (depuis Q2 2018)	2 200 m ²	Quartier de la Gare, Luxembourg ville, Grand-Duché de Luxembourg
Stéphanie (depuis Q4 2016)	2 100 m ²	Quartier Léopold, Bruxelles CDB
Triomphe (depuis Q2 2018)	4 300 m ²	Quartier Université, Bruxelles décentralisé
Zaventem (depuis Q4 2019)	2 600 m ²	Bruxelles périphérie
Total	16 800 m²	

2. Taux d'occupation

Espaces	Nombre de desks occupés au 31.12.2019 (A)	Nombre de desks disponibles au 31.12.2019 (B)	Taux d'occupation au 31.12.2019 (A/B)
Espaces de coworking « matures » ^(a)	930	995	93%
Ensemble des espaces de coworking	1 429	2 037	70%

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

3. Pipeline d'espaces de coworking

Les espaces de coworking prévus dans les immeubles du portefeuille de Befimmo sont en général aménagés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés « clé sur porte » à Silversquare. Silversquare (opérateur de coworking) investit dans le mobilier et l'ICT pour ces espaces.

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

En 2019, Silversquare a ainsi investi 2,5 millions € dans ses espaces. Tel qu'indiqué ci-dessus, Befimmo (opérateur immobilier) a investi 5,2 millions € en 2019 dans les projets en cours (Zaventem et Central Gate) livrés clés sur porte.

Nouvelles ouvertures et extensions pour les 3 prochaines années :

Espaces	Surface	Situation
Bruxelles	10 700 m²	
<i>Bailli (immeuble « The Platinum »)</i>	<i>Nouvel espace</i>	<i>7 200 m² Quartier Louise, Bruxelles CDB</i>
<i>Europe</i>	<i>Extension</i>	<i>+ 1 800 m² Quartier Léopold, Bruxelles CDB</i>
<i>Stéphanie</i>	<i>Extension</i>	<i>+ 1 700 m² Quartier Louise, Bruxelles CDB</i>
Flandre	5 600 m²	
Total 2020	2 nouvelles ouvertures et 2 extensions identifiées	16 300 m²
<i>Central Gate</i>	<i>Nouvelle ouverture</i>	<i>9 000 m² Centre, Bruxelles CDB</i>
<i>Paradis Express</i>	<i>Nouvelle ouverture</i>	<i>4 300 m² Liège, Wallonie</i>
<i>Quatuor</i>	<i>Nouvelle ouverture</i>	<i>10 000 m² Quartier Nord, Bruxelles CDB</i>
Total 2021	3 nouvelles ouvertures identifiées	23 300 m²
Total 2022	Nouvelle(s) ouverture(s) identifiée(s)	5 000 m²

2. Rapport financier

Chiffres clés

Consolidé		
	31.12.2019	31.12.2018
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	25 676 219	25 579 214
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 603,9	1 443,2
Valeur intrinsèque (en € par action)	59,29	56,42
EPRA NAV ^(a) (en € par action)	60,80	57,02
EPRA NNAV ^(a) (en € par action)	58,54	55,93
Résultat net (en € par action)	6,95	3,24
EPRA earnings (en € par action)	3,29	3,68
Coût moyen (annualisé) de financement ^(c) (en %)	2,0	2,0
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,4	4,8
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	42,7%	45,8%
Loan-to-value ^(d) (en %)	39,0%	43,6%
Return sur fonds propres ^(e) (en € par action)	6,47	3,24
Return sur fonds propres ^(e) (en %)	11,6%	5,8%
Activité opérateur immobilier		
	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net (en € par action)	7,03	3,24
EPRA earnings (en € par action)	3,26	3,68
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (en %)	4,7%	2,4%

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

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

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

Valeur de l'actif net et bilan consolidés

Au 31 décembre 2019, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.603,9 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit à 59,29 € par action, par rapport à 56,42 € par action au 31 décembre 2018.

Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2018 (part du groupe)	56,42	1 443,2	25 579 214
Solde de dividende de l'exercice 2018		-22,0	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		-1,6	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		- 7,0	
Placement privé de 1.266.300 actions propres ^(a)		67,9	
Acompte sur dividende de l'exercice 2019 net d'augmentation de capital ^(a)		- 55,1	
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2019		178,5	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2019 (part du groupe)	59,29	1 603,9	27 052 443

^(a) Montants nets des frais liés aux transactions.

EPRA NAV et NNAV

	31.12.2019	31.12.2018
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	60,80	57,02
EPRA NNAV (en € par action) (part du groupe)	58,54	55,93

Bilan consolidé synthétique

(en millions €)	31.12.2019	31.12.2018
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 814,8	2 655,3
Autres actifs	97,4	79,8
Total actifs	2 912,3	2 735,1
Capitaux propres	1 603,9	1 443,2
Dettes financières	1 134,7	1 178,5
non courant	637,6	735,5
courant ^(a)	497,2	443,0
Autres dettes	173,6	113,4
Total capitaux propres & passifs	2 912,3	2 735,1
LTV	39,0%	43,6%

^(a) 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 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Résultats financiers

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

Evénements modifiant le périmètre

Le périmètre de l'opérateur immobilier a été modifié durant l'exercice 2019 principalement suite principalement à la sortie de l'immeuble « Pavillon » du portefeuille.

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par le placement de 1.266.300 actions propres en décembre 2019, et les 206.929 nouvelles actions émises dans le cadre du dividende optionnel de décembre 2019.

Commentaires sur les résultats de l'activité opérateur immobilier

Les données ci-après sont présentées au niveau de l'activité opérateur immobilier. Rappelant que Befimmo ne consolidait pas l'activité coworking avant le 1^{er} janvier 2019, ces données sont strictement comparables aux données consolidées présentées au 31 décembre 2018.

Compte de résultats synthétique de l'activité opérateur immobilier

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat locatif net	134 786	143 566
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	133 604	143 119
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 182	447
Charges immobilières nettes ^(a)	-14 347	-13 588
Résultat d'exploitation des immeubles	120 440	129 978
Frais généraux	-14 559	-14 282
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 177	- 447
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	104 703	115 249
Marge opérationnelle^(a)	77,7%	80,3%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 961	343
Résultat immobilier net^(a)	117 664	115 592
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ^(a)	-22 801	-20 545
Impôts des sociétés	- 741	- 566
Impôts différés	- 472	- 219
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers^(a)	93 650	94 263
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	109 882	-5 514
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-22 921	-5 901
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	86 961	-11 415
Résultat net	180 611	82 628
EPRA earnings	83 605	94 139
Résultat net (en € par action)	7,03	3,24
EPRA earnings (en € par action)	3,26	3,68

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

Analyse des résultats de l'activité opérateur immobilier

Le **Résultat locatif net « like for like »** est en augmentation de 4,0% résultant d'un effet combiné de nouvelles locations et d'indexation. Suite à la fin du bail de l'immeuble WTC 2, le résultat locatif net total est en diminution de 6,1% par rapport à la même période de l'année passée. La diminution du résultat locatif net est partiellement atténuée par des indemnités de fin de bail enregistrées en 2019 (plus élevées qu'en 2018).

Les **Charges immobilières nettes** passent de 13,6 millions € à 14,4 millions €. Befimmo bénéficiait en effet d'un différentiel positif entre « charges forfaitaires » payées par le preneur et « charges réelles » assumées par le bailleur sur le bail de l'immeuble WTC 2 qui s'est terminé fin décembre 2018.

L'EPRA like-for-like net rental growth s'établit à 4,7% au 31 décembre 2019.

Les **Frais généraux** s'établissent à 14,6 millions € par rapport à 14,3 millions € en 2018. Cette évolution s'explique principalement par un renforcement des équipes et des missions d'accompagnement dans le cadre de la digitalisation des activités.

Le **Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 104,7 millions € à fin décembre (-9,2%).

Le **Résultat immobilier net** s'établit à 117,7 millions €, en augmentation de 1,8%, résultant de l'effet de la cession de l'immeuble « Pavilion ».

Le **Résultat financier** (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -22,8 millions €. La hausse des charges financières, liée principalement à l'augmentation du volume moyen de l'endettement de 1,5%, est limitée par une bonne maîtrise du coût moyen (annualisé) de financement qui s'établit à 2,0% (stable par rapport à l'exercice 2018). La hausse des charges financières s'explique principalement par une charge exceptionnelle (2,7 millions €) liée au dénouement d'une cession de créance à taux fixe sur l'immeuble « Pavilion » cédé en mai 2019. Ce financement a été restructuré à un taux fixe en ligne avec les conditions de marché.

Le **Résultat net** est en très forte augmentation. Il s'établit à 180,6 millions € par rapport à 82,8 millions € grâce à (i) la plus-value réalisée sur la cession de l'immeuble Pavilion (10,0 millions €, 0,39 € par action) et à (ii) la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (110 millions €, soit 4,0%), en partie compensées par la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers (-22,9 millions €) reflétant la poursuite de la baisse des taux d'intérêts.

L'EPRA earnings s'établit à 83,6 millions € par rapport à 94,1 millions € l'an passé. Le Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période passe de 25.579.214 fin 2018 à 25.676.219 fin 2019. L'EPRA earnings par action qui s'établit à 3,26 € fin 2019 par rapport à 3,68 fin 2018. Le **résultat net par action** quant à lui s'établit à 7,03 €, en augmentation importante par rapport à l'an passé (3,24 € par action).

Commentaire sur les résultats liés à l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 7,4 millions € sur l'exercice. La contribution de l'activité coworking à l'EPRA earnings consolidé s'élève de 0,03 € par action¹⁴.

Commentaire sur les résultats consolidés

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 141,9 millions €, en légère diminution par rapport à l'an passé. Le résultat net (part du groupe) s'établit à 178,5 millions €, en augmentation de 95,6 millions € par rapport au 31 décembre 2018, suite principalement à la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement. L'EPRA earnings consolidé s'établit à 3,29 € par action contre 3,68 € au 31 décembre 2018.

¹⁴ En éliminant l'effet de l'application de la norme IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, l'EPRA earnings serait de -0,01 € par action.

Structure financière et politique de couverture

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

Principales caractéristiques de la structure financière

- Financements confirmés pour un montant total de 1.421 millions € (dont 66,6% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.090 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 95,4% du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,0%, stable par rapport à l'exercice 2018 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,4 années (par rapport à 4,8 années au 31 décembre 2018) ;
- Ratio d'endettement de 42,7%¹⁵ (par rapport à 45,8% au 31 décembre 2018) ;
- Ratio LTV de 39,0%¹⁶ (par rapport à 43,6% au 31 décembre 2018) ;
- Ratio de couverture¹⁷ de 102,3% (par rapport à 92,7% au 31 décembre 2018) ;

Financements réalisés au cours de l'exercice

■ Placement privé de 1.266.300 actions propres

En décembre 2019, Befimmo a procédé avec succès à un placement privé de 1.266.300 actions propres (4,5% des actions émises) au prix de 54,5€ par action.

Cette opération a permis à Befimmo de lever un montant de 69 millions €. Les fonds levés nets serviront à renforcer sa stratégie d'investissement dans des bureaux de qualité en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que de poursuivre le développement de son réseau d'environnements de travail flexibles. L'opération a également renforcé le bilan de la Société, car le ratio a LTV subit une diminution immédiate de -2,5%¹⁸ (en termes absolus).

■ Autres financements

- Substitution d'une cession de créances à taux fixe sur l'immeuble « Pavilion », cédée en mai 2019, par une cession de créances sur l'immeuble « Wiertz ». Ce financement restructuré a été réalisé à un taux fixe en ligne avec les conditions de marché ;
- Prolongation d'un financement bilatéral de 62,5 millions € pour une année complémentaire (2024) ;
- Placement privé obligataire européen à taux fixe sur 8 ans pour un notionnel de 50 millions € ;
- Conclusion d'un financement bilatéral de 40 millions € dont un financement à taux fixe de 15 millions € et un revolving credit facility de 25 millions € ;
- Depuis le 31 Décembre 2019, Befimmo a renouvelé un financement de 75 millions € pour une nouvelle durée de 6 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au 31 décembre 2020.

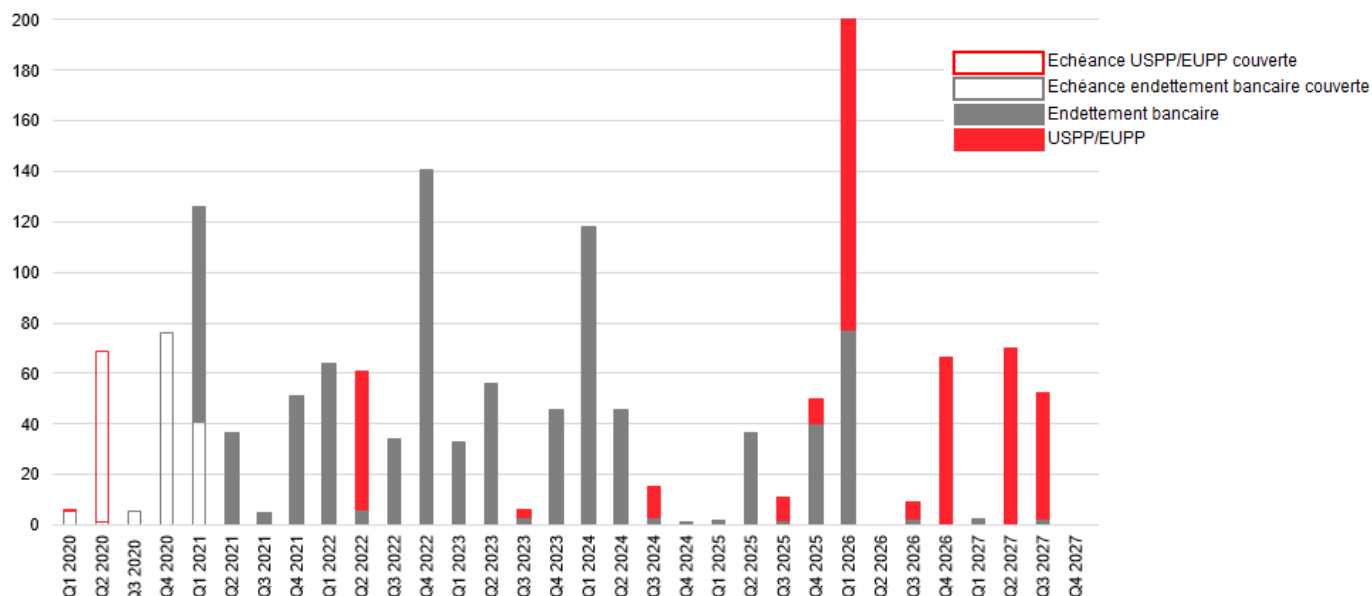
15 Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

16 Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

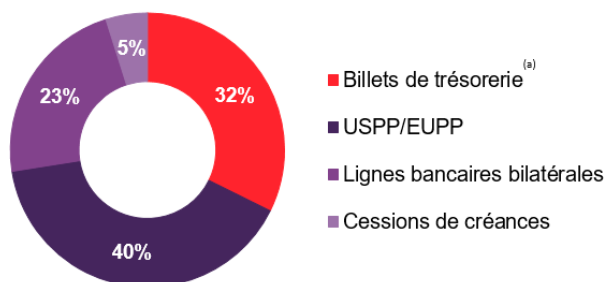
17 Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Ce ratio prend en compte des instruments de couverture optionnels de type CAP dont la maturité est proche (juillet 2020) et qui sont devenus hors marché suite à la baisse des taux d'intérêt (soit, deux positions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

18 Calcul basé sur un ratio LTV de 39,5% au 30 septembre 2019.

Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)



Répartition de l'endettement



^(a) Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 12 septembre 2019, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2019, pour des émissions à court terme à concurrence de 352 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 101,25 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dettes.

Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR¹⁹, ainsi que (ii) du risque de cours de change sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention de Cross Currency Swaps.

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

Opérations réalisées :

- mise en place un nouvel IRS payeur de 50 millions € pour une durée de 10 années ;
- mise en place de deux IRS payeurs pour un montant notionnel total de 50 millions € pour une durée totale de 18 ans à partir de janvier 2020 ;
- restructuration d'un IRS pour un notionnel de 25 millions € (prolongation de la période de couverture).
- depuis le 31 Décembre 2019, mise en place d'un IRS de 25 millions € à partir de janvier 2022 jusqu'en janvier 2040.

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 102,3%²⁰ au 31 décembre 2019. Le ratio de couverture reste supérieur à 70% jusqu'au deuxième trimestre de 2022 inclus et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2025 inclus.

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

Moyenne annuelle		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	→	2039
CAP	Notionnel (en millions €)	47	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Taux moyen (en %)	0,9%	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Taux moyen (en %)	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	1109	1072	1058	1000	933	856	716	520	227	125	100	100	→	37
	Taux moyen ^(a) (en %)	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	→	0,7%

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

19 La souscription de COLLAR permet de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

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

3. Gouvernance d'entreprise

Composition du Conseil d'administration de Befimmo

Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019 Monsieur Vincent Querton a été nommé en tant qu'Administrateur indépendant pour une période de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

Les renouvellements de mandats suivants ont été proposés et approuvés lors de l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019 :

- Renouvellement du mandat de Monsieur Benoît De Blicq, en tant qu'administrateur exécutif, pour une période de 3 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Benoît Godts, en tant qu'Administrateur, lié à un actionnaire, pour une période de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

Depuis le 7 mai 2019, le Comité d'audit est composé de :

- Sophie Goblet, Présidente du Comité d'audit, Administrateur indépendant
- Sophie Malarme-Lecloux, Administrateur indépendant
- Benoît Godts, Administrateur non-exécutif, lié à un actionnaire

Depuis cette même date, le Comité de Nomination et de Rémunération est composé de :

- Etienne Dewulf, Président du Comité de nomination et de rémunération, Administrateur indépendant
- Alain Devos, Administrateur non-exécutif, Président du Conseil d'administration
- Vincent Querton, Administrateur indépendant

Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2019

L'Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2019 de Befimmo a décidé d'appliquer de manière anticipée le Code belge des Sociétés et des Associations, lequel est, par conséquent, entièrement applicable à Befimmo depuis le début de l'exercice 2020, suite à la publication des nouveaux statuts de Befimmo au Moniteur Belge.

Cette Assemblée a également renouvelé le capital autorisé.

4. Action Befimmo

Chiffres clés

	31.12.2019	31.12.2018
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	25 676 219	25 579 214
Cours le plus haut (en €)	59,40	54,60
Cours le plus bas (en €)	47,35	46,70
Cours de clôture (en €)	54,10	48,55
Nombre d'actions traitées ^(a)	17 395 988	12 356 776
Volume moyen journalier ^(a)	67 953	48 458
Vélocité du flottant ^(a)	87%	66%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	106%	94%
Dividende brut ^(b) (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut ^(c)	6,4%	7,1%
Return sur cours ^(d)	18,7%	-2,9%

^(a) Source: Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.

^(b) Soumis à un précompte mobilier de 30%.

^(c) Dividende brut divisé par le cours de clôture.

^(d) 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 au dividende optionnel.

Évolution du cours de bourse

L'action Befimmo a clôturé le 31 décembre 2019 à 54,10 € contre 48,55 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2019, le return sur cours s'élève à 18,7% sur un an. Au 12 février 2020 le cours a clôturé à 56,40 €.

Sur 24 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 7,3%²¹. Au 31 décembre 2019, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -8,8%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1,5 milliards €.

Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 68.000 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 87% sur l'année.

21 En tenant compte du réinvestissement du dividende brut (source : Bloomberg).

5. Dividende de l'exercice 2019

Distribution de l'acompte sur dividende : 24% réinvesti en actions nouvelles

En novembre 2019, Befimmo SA a décidé²² d'offrir à ses actionnaires le choix du paiement e l'acompte sur dividende de 1,813 € net par action (correspondant à 2,59 € brut par action) en espèces ou en actions nouvelles ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Une proportion de 24% de l'acompte sur dividende de l'exercice 2019 a été distribuée sous forme d'actions nouvelles (soit 206.929 nouvelles actions) au prix de 54,39 € par action, ce qui a conduit à une augmentation des fonds propres de la Société de 11,3 millions €.

Solde du dividende de l'exercice 2019

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 28 avril 2020 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2019, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 € brut²¹ par action.

Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende et porte, comme prévu, le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action.

6. Calendrier 2020

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2019	Vendredi 27 mars 2020
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019	Mardi 28 avril 2020
Mise en paiement du solde ^(a) du dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°39	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 6 mai 2020
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 7 mai 2020
- Mise en paiement	Vendredi 8 mai 2020
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2020	Jeudi 7 mai 2020 ^(b)
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2020	Vendredi 24 juillet 2020 ^(b)
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2020	Jeudi 28 octobre 2020 ^(b)
Mise en paiement de l'acompte ^(c) sur dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n°40	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 16 décembre 2020
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 17 décembre 2020
- Mise en paiement	Vendredi 18 décembre 2020
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2020	Jeudi 18 février 2021 ^(b)
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2020	Vendredi 26 mars 2021
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020	Mardi 27 avril 2021
Mise en paiement du solde ^(a) du dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n°41	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 5 mai 2021
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 6 mai 2021
- Mise en paiement	Vendredi 7 mai 2021

^(a) Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.

^(b) Publication après clôture de la bourse.

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

7. Perspectives et prévision de dividende²³

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision des EPRA earnings budgétés pour les années 2020, 2021 et 2022 sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux données reprises dans le communiqué.

Les perspectives financières des trois prochains exercices sont préparées d'une part, sur la base des éléments connus lors de l'arrêt des comptes annuels (notamment les contrats existants) et d'autre part, sur la base d'hypothèses et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

Perspectives d'EPRA earnings

Depuis l'an dernier, Befimmo établit ses perspectives en considérant deux « business units » :

- l'activité d'opérateur immobilier ;
- l'activité de coworking.

Pour l'activité d'opérateur immobilier, les perspectives de contribution à l'EPRA earnings sont publiées sur une période de 3 ans. En ce qui concerne l'activité de coworking, étant donné son profil spécifique d'activité de services, les perspectives de contribution à l'EPRA earnings consolidé part du groupe de Befimmo sont présentées pour une période d'un an, en l'occurrence pour le présent communiqué, l'exercice 2020.

Les prévisions :

- sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 25% du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre²⁴;
- tiennent uniquement compte de cessions d'immeubles du portefeuille de Fedimmo, devenus non-stratégiques et dont les baux arrivent à terme (envisagées en 2020 pour environ 20,7 millions €, en 2021 pour environ 28,9 millions € et en 2022 pour environ 6,6 millions €, sur base de l'estimation de la valeur résiduelle au moment de la cession ;
- ne tiennent pas compte de croissance par acquisitions, ni de cessions.

²³ Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel d'incertitude économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante dans le futur. Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou de l'évolution du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions. Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de rédaction de ce communiqué de presse. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve bien entendu de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé.

²⁴ Le montant de l'acompte sur dividende retenu dans les perspectives (portant sur trois trimestres) est supposé constant à 2,59 € brut par action.

Hypothèses

■ A. Activité opérateur immobilier

■ Hypothèses générales

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

	Réalisé	Hypothèses		
	2019	2020	2021	2022
Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,5%	1,4%	1,7%	1,8%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,8%	1,3%	1,7%	1,8%
Taux de perception des loyers ^(a)	94,5%	93,8%	92,6%	96,1%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,0%	2,1%	1,9%	1,8%

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

- Les taux d'indexation appliqués sur les loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan à 5 ans publié en juin 2019 et mise à jour des perspectives à court terme en novembre 2019).
- Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2020.
- Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2019) ou budgété (2020 et suivantes) sur le revenu potentiel.
- Le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'acquisition d'instruments de couvertures.

■ Hypothèses immobilières

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

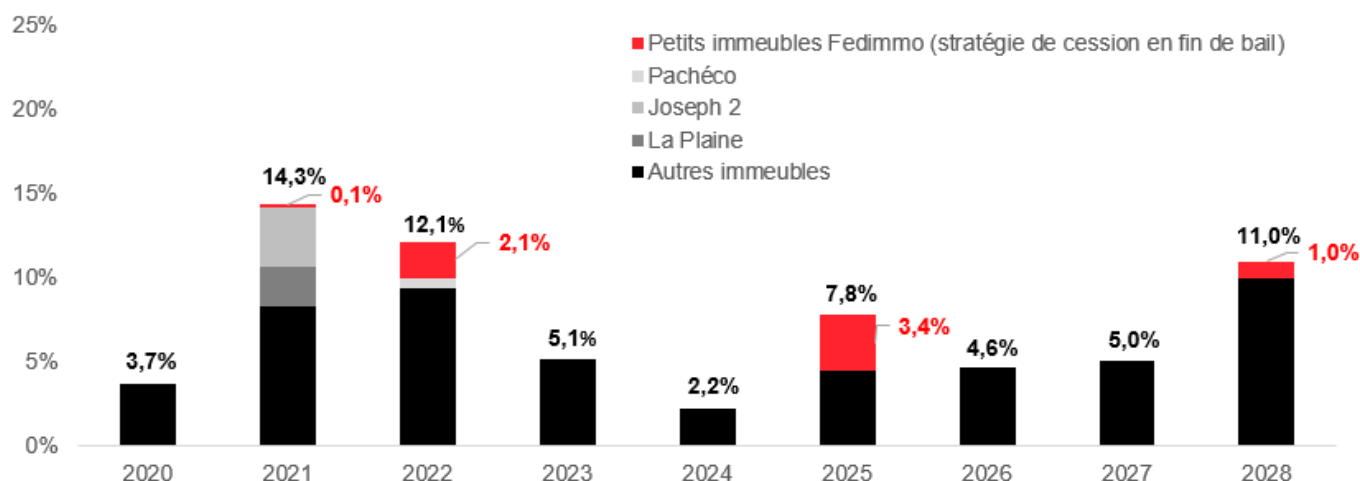
Échéances des baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1ère échéance possible) sur les contrats en cours au 31 décembre 2019. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2019. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année²⁵.

Le graphique illustre également les échéances des baux liés au immeubles Fedimmo (sur base du loyer annuel en cours) prévus d'être vendus (tel que repris dans les perspectives).

²⁵ Les loyers des baux ayant une échéance en décembre sont repris dans l'année qui suit cette échéance.

Échéances des baux (première échéance possible) – Impact en année pleine (en %)

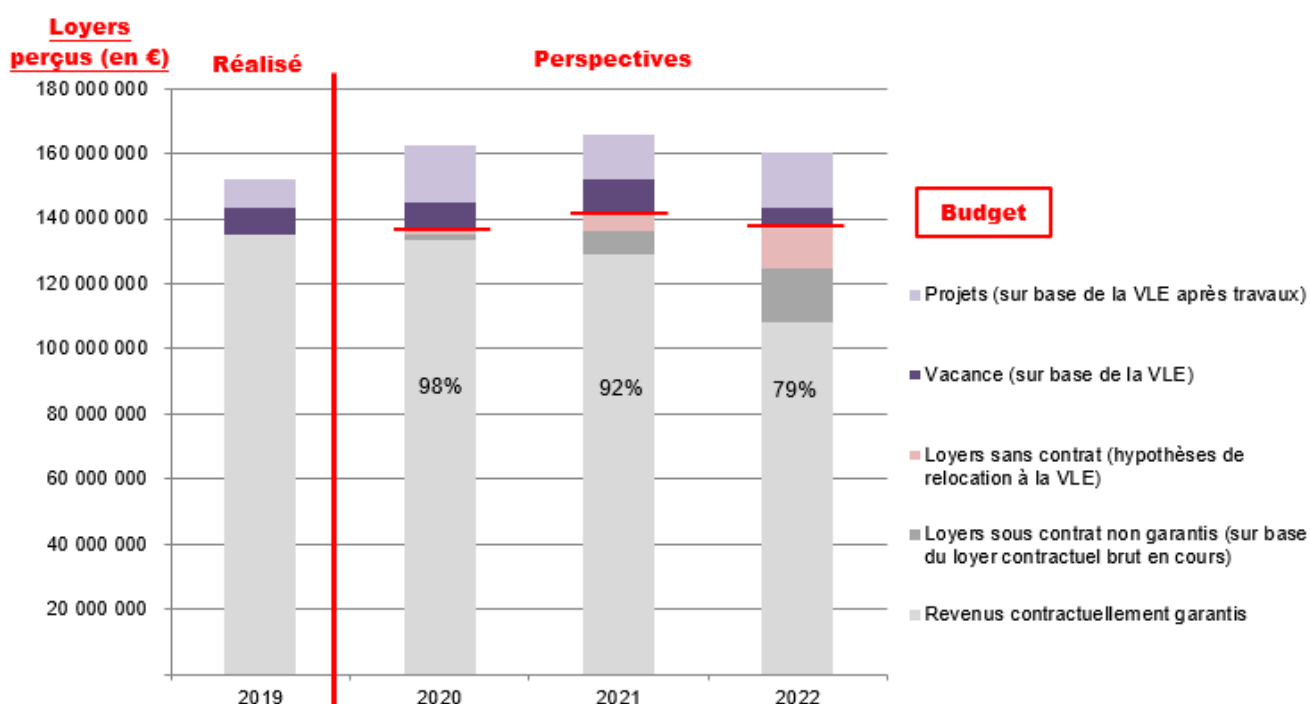


Revenus contractuellement sécurisés

Le graphique qui suit illustre les risques sur les revenus considérés dans les perspectives. Les loyers potentiellement à risque (ayant une échéance durant les trois prochaines années) sont considérés dans les perspectives d'EPRA earnings sur base d'une estimation de probabilité de départ du locataire.

À titre d'exemple, pour l'exercice 2020 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 98%. Pour cette même année, 2% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation.

Revenus contractuellement sécurisés



Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

	Surfaces locatives	Localisation	Type	Perspectives (en millions €)		
				2020	2021	2022
<i>Projets engagés en cours</i>						
Brederode Corner	7 000 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Rénovation	5,0	0,0	0,1
Paradis Express	35 000 m ²	Liège, Wallonie	Construction	20,6	24,4	0,0 ^(a)
Quatuor	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	74,5	29,6	0,0
ZIN	110 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	49,1	67,1	128,6
<i>Projets à engager en cours</i>						
WTC 4	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	1,8	5,6	0,0
PLXL (actuellement "La Plaine")	15 000 m ²	Bruxelles décentralisé	Redéveloppement	0,8	6,0	29,2
Pachéco	5 800 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Redéveloppement	0,2	0,4	23,3
<i>Autres investissements</i>				57,5	31,3	32,3
Total				209,5	164,4	213,5

^(a) Coût de construction de la partie bureaux.

Dans certains projets en cours²⁶, Befimmo (opérateur immobilier) prévoit des espaces de coworking qu'elle livre clés sur porte à Silversquare pour un investissement total de 12,3 millions € en 2020 et 6,9 millions € en 2021. Ces montants sont inclus dans les investissements présentés dans le tableau ci-dessus.

■ B. Activité coworking

Pour l'exercice 2020, les perspectives reprennent la contribution attendue (EPRA earnings part du groupe) de l'activité de coworking. Les investissements nécessaires pour étendre le réseau diffèrent la contribution positive. Sur base du plan actuel, les premiers résultats relatifs sont attendus à l'horizon 2023.

En plus des projets listés ci-dessus, Silversquare prévoit d'ouvrir (en 2020) 2 nouveaux espaces et 2 extensions dans des immeubles de tiers. Les investissements liés à l'aménagement de ces espaces et au mobilier et l'ICT de tous les espaces s'élève 8,7 millions € en 2020.

Pour ce qui concerne les nouveaux espaces, une prise en occupation progressive a été prise en compte.

Chaque espace est analysé individuellement en fonction de ses propres caractéristiques et du nombre de places flex, bureaux dédiés et espaces de réunion mis à disposition des membres. La structure des coûts opérationnels y est liée.

Endettement et LTV

En régime de croisière, le ratio LTV de Befimmo se situerait aux alentours de 50%, Befimmo étant attentive à maîtriser l'utilisation de sa capacité d'endettement. Enfin, l'endettement nominal prévisionnel net s'établit à 1.297 millions € à fin 2020.

²⁶ Pour plus d'informations, veuillez consulter la page 14 du communiqué de presse.

Tableau prévisionnel d'EPRA earnings

(en milliers €)		Réalisé 2019	2020	Perspectives 2021	2022
Opérateur immobilier	Revenus locatifs	135 203	135 939	141 046	137 717
	Charges relatives à la location	- 417	- 620	- 625	- 630
	Résultat locatif net	134 786	135 318	140 421	137 088
	Charges immobilières nettes	-14 347	-16 313	-16 380	-14 115
	Résultat d'exploitation des immeubles	120 440	119 005	124 041	122 972
	Frais généraux de la Société	-14 559	-15 932	-16 677	-17 115
	Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment) ^(a)	-1 177	-3 360	-9 305	-3 521
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	104 703	99 713	98 059	102 337
	Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-20 358	-20 319	-21 111	-23 033
	Impôts	- 741	-1 041	-1 239	-1 472
	EPRA earnings	83 605	78 353	75 710	77 831
	EPRA earnings (en € par action)	3,26	2,89	2,78	2,83
CW	Contribution à l'EPRA earnings de l'activité de coworking de l'activité de coworking (en € par action) (part du groupe)	0,03	-0,01		
TOTAL	EPRA earnings total (en € par action) (part du groupe)	3,29	2,88		
<i>Nombre moyen d'actions en circulation</i>		<i>25 676 219</i>	<i>27 061 683</i>	<i>27 273 429</i>	<i>27 498 001</i>

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

Prévision d'EPRA earnings et de dividende de l'exercice 2020

Le portefeuille de Befimmo se trouve actuellement en période de transition.

Deux grands baux de longue durée (représentant environ 15% des revenus) ont pris fin presque simultanément, l'un début et l'autre fin 2018. Les immeubles concernés sont actuellement en cours de redéveloppement (les projets Quatuor et ZIN). L'impact de la perte de revenus devrait prendre fin progressivement entre 2021 et 2023, lorsque ces projets généreront à nouveau leurs revenus.

En outre, Befimmo développe un réseau BeLux d'environnements de travail avec Silversquare. Même si les investissements nécessaires pour étendre le réseau diffèrent la contribution positive de Silversquare à l'EPRA earnings consolidé, les premiers résultats relatifs de l'EPRA earnings sont attendus à l'horizon 2023 sur base du plan actuel.

Outre ces projets, l'ambition de Befimmo est de réaliser une croissance par acquisition. Celle-ci sera financée grâce au produit du placement privé d'actions réalisé fin 2019.

Pour 2020, l'EPRA earnings (consolidé, part du groupe) est estimé à 2,88 € par action. Comparé à la prévision 2020 publiée en février 2019 (3,13 € par action), l'écart s'explique principalement par la cession de l'immeuble Pavillon²⁷ et par le placement privé réalisé en décembre 2019, destiné à la croissance externe relative.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et sur base des éléments qui précèdent, Befimmo confirme la prévision de **dividende de 3,45 €²⁸ brut par action** pour l'exercice 2020. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2020 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2021. Sur base du cours de bourse de 54,10 € et sur base de la valeur intrinsèque de 59,29 € au 31 décembre 2019, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,38% sur cours de bourse et de 5,82% sur valeur intrinsèque. À périmètre

²⁷ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 29 avril 2019, publié sur le site internet de Befimmo.

²⁸ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

inchangé, le niveau du dividende sera temporairement supérieur à l'EPRA earnings, mais cette situation devrait prendre fin à l'horizon 2024. Le dividende des exercices ultérieurs dépendra de la conjoncture économique, des opportunités d'investissements que la Société saisira, et des succès engrangés dans la réalisation des projets et le développement de l'activité de coworking, tout en continuant à bénéficier des revenus stables liés au caractère défensif de son patrimoine immobilier.

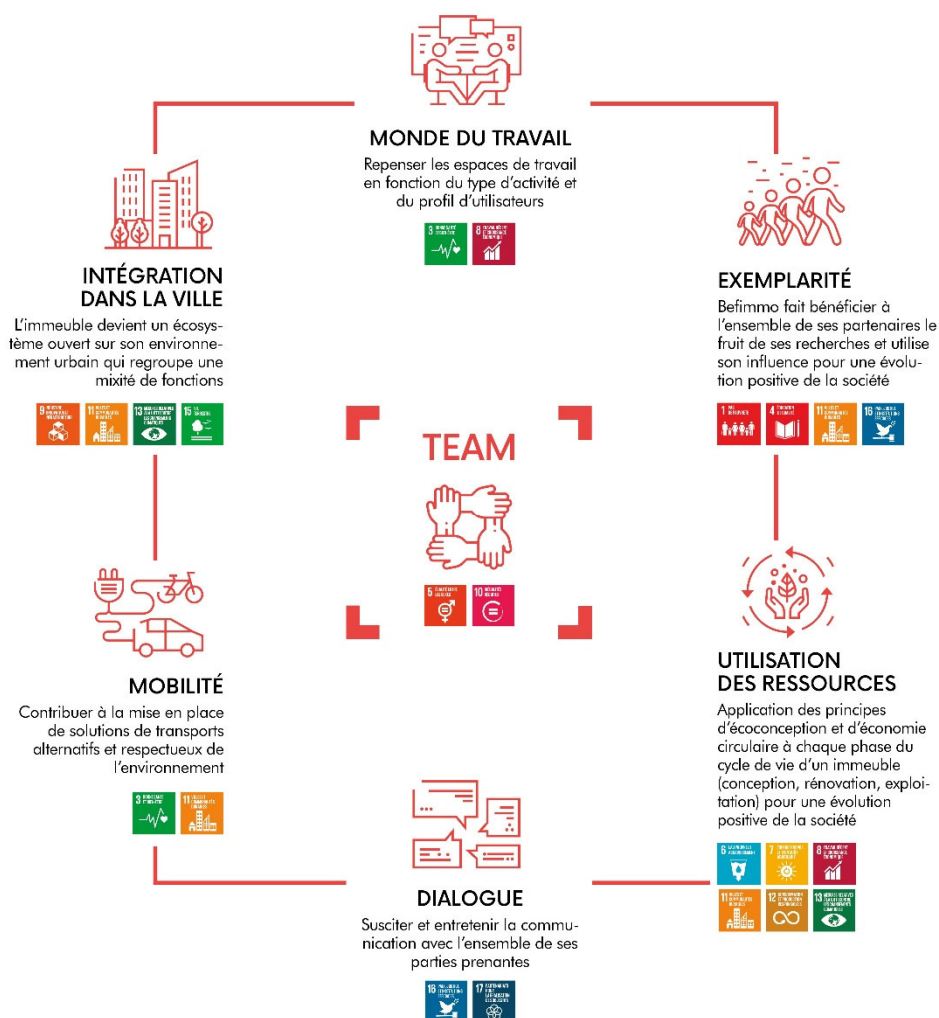
Befimmo poursuivra également la rotation de son portefeuille afin de cristalliser ses valeurs et de maintenir son portefeuille au plus haut niveau de qualité tel que défini dans son cadre stratégique. Les plus-values réalisées contribueront au montant disponible pour distribution qui devrait être supérieur à, ou en ligne avec, la prévision de dividende.

8. Awards et benchmarks RSE

	2019	2018
EPRA BPR ^(a)	Gold	Gold
EPRA sBPR ^(a)	Gold	Gold
CDP ^(a)	Awareness C	A- Leadership
GRESB ^(a)	83% Green Star	81% Green Star
MSCI	A	A
OEKOM	-	Prime C+
VIGEO EIRIS	Not publicly available	Not publicly available
Standard Ethics	-	EE-
Sustainalytics	56/100	64/100

^(a) Participation volontaire de Befimmo.

Pour l'historique complet, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2018 à la page 28.



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 décembre 2019, 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

9. Annexe 1

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	31.12.2019	31.12.2018
I. (+) Revenus locatifs	142 437	144 067
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 514	- 501
RÉSULTAT LOCATIF NET	141 924	143 566
IV. (+) Récupération de charges immobilières	14 992	9 771
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 300	30 852
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29 752	-29 068
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	536	716
RÉSULTAT IMMOBILIER	152 000	155 837
IX. (-) Frais techniques	-17 055	-12 160
X. (-) Frais commerciaux	-1 476	-1 998
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 268	-2 723
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 642	-2 618
XIII. (-) Autres charges immobilières	-5 308	-6 360
(+/-) Charges immobilières	-28 749	-25 858
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	123 251	129 978
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-16 504	-14 282
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 028	- 447
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	105 719	115 249
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 961	343
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	110 113	-5 514
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	228 793	110 078
XX. (+) Revenus financiers	782	889
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-19 117	-18 911
XXII. (-) Autres charges financières	-4 933	-2 522
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-25 539	-5 901
(+/-) Résultat financier	-48 807	-26 446
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	179 986	83 632
XXV. (-) Impôts des sociétés	-1 228	- 785
(+/-) Impôts	-1 228	- 785
RÉSULTAT NET	178 757	82 847
RESULTAT NET (part du groupe)	178 463	82 847
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	294	-
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)	6,95	3,24
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	-1 585	111
RÉSULTAT GLOBAL	177 172	82 958
RESULTAT GLOBAL (part du groupe)	176 878	82 958
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	294	-

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.12.2019	31.12.2018
I. Actifs non courants	2 861 689	2 700 743
A. Goodwill	23 629	14 217
B. Immobilisations incorporelles	1 729	899
C. Immeubles de placement	2 814 822	2 655 324
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 790 778	2 655 324
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	24 044	-
D. Autres immobilisations corporelles	10 948	1 021
E. Actifs financiers non courants	7 296	27 497
F. Créances de location-financement	3 265	1 784
II. Actifs courants	50 563	34 398
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-
B. Actifs financiers courants	12 763	10 004
C. Créances de location-financement	142	139
D. Créances commerciales	31 535	21 454
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 060	52
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 878	591
G. Comptes de régularisation	2 184	2 157
TOTAL DE L'ACTIF	2 912 251	2 735 140
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.2019	31.12.2018
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 603 872	1 443 214
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 603 872	1 443 214
A. Capital	398 320	357 871
B. Primes d'émission	861 905	792 641
C. Réserves	231 434	276 104
D. Résultat net de l'exercice	112 213	16 597
II. Participations ne donnant pas de contrôle	-	-
PASSIFS	1 308 379	1 291 926
I. Passifs non courants	696 157	760 478
A. Provisions	1 471	728
B. Dettes financières non courantes	637 567	735 519
a. Établissements de crédit	201 446	297 319
c. Autres	436 121	438 200
C. Autres passifs financiers non courants	46 455	21 881
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 974	2 130
F. Passif d'impôts différés	691	219
II. Passifs courants	612 222	531 448
A. Provisions	3 155	5 039
B. Dettes financières courantes	497 167	443 012
a. Établissements de crédit	61 448	13 674
c. Autres	435 719	429 338
C. Autres passifs financiers courants	-	2 140
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	85 596	54 289
E. Autres passifs courants	3 872	4 099
F. Comptes de régularisation	22 432	22 870
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 912 251	2 735 140

10. Annexe 2 : « Alternative Performance Measures »

Activité opérateur immobilier

■ Glossaire des « Alternative Performance Measures »

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

■ Tableaux de réconciliation des « Alternatives Performance Measures »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat locatif net (A)	134 786	143 566
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	7 116	10 103
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	3 790	14 362
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C)	123 880	119 100

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

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net (A)	180 611	82 847
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	109 882	-5 514
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-22 921	-5 901
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	93 650	94 263

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

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat financier (A)	-45 722	-26 446
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-22 921	-5 901
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-22 801	-20 545

Résultat immobilier net

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	104 703	115 249
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 961	343
Résultat immobilier net	117 664	115 592

Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	104 703	115 249
Résultat locatif net (B)	134 786	143 566
Marge opérationnelle (A/B)	77,7%	80,3%

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

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-1 177	- 447
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	-1 177	- 447

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
IV. Récupération de charges immobilières	14 992	9 771
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 321	30 852
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	-25 633	-29 068
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	536	716
IX. Frais techniques	-17 055	-12 160
X. Frais commerciaux	-1 473	-1 998
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 268	-2 723
XII. Frais de gestion immobilière	-2 642	-2 618
XIII. Autres charges immobilières	-5 125	-6 360
Charges immobilières nettes	-14 347	-13 588

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 €)	31.12.2019	31.12.2018
Dettes financières nominales (A)	1 090 344	1 158 792
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	-2 878	591
I. C. Immeubles de placement (D)	2 788 591	2 655 324
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	-	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 788 591	2 655 324
Loan-to-value (A-B)/C	39,0%	43,6%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Intérêts payés	22 134	22 137
Intérêts payés annualisés (A)	22 134	22 137
Dette financière nominale moyenne (B)	1 120 728	1 103 790
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,0%	2,0%

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

	31.12.2019	31.12.2018
Return sur fonds propres (en € par action)	6,47	3,24
Return sur fonds propres (en %)	11,6%	5,8%

11. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA²⁹

Activité opérateur immobilier

EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net IFRS	180 611	82 847
Résultat net IFRS (en € par action)	7,03	3,24
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 97 006	11 292
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 109 882	5 514
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 12 961	- 343
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	25 365	5 901
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	472	219
EPRA earnings	83 605	94 139
EPRA earnings (en € par action)	3,26	3,68

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

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 788 591	2 655 324
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 394 130	- 199 512
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Immeubles disponibles à la location	2 394 461	2 455 813
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	60 089	61 777
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 454 550	2 517 590
Revenus locatifs bruts annualisés	128 033	147 928
À exclure :		
Charges immobilières ^(a)	- 6 915	- 4 685
Revenus locatifs nets annualisés (A)	121 118	143 243
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	3 383	2 710
- Loyer futur relatif aux contrats signés ^(b)	-	-
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	124 501	145 953
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,9%	5,7%^(b)
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,1%	5,8%^(b)

^(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.

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

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 166	5 994
Valeur locative estimée (VLE) (B)	124 846	140 145
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	4,1%	4,3%

EPRA Cost ratio

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-29 318	-28 371
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 417	- 501
Charges immobilières nettes	-14 347	-13 588
XIV. (-) Frais généraux de la société	-14 559	-14 282
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 177	- 447
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	1 182	447
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-29 318	-28 371
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 268	2 723
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-27 050	-25 648
I. (+) Revenus locatifs	135 203	144 067
Revenu locatif brut (C)	135 203	144 067
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)^(a)	21,7%	19,7 %
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)^(a)	20,0%	17,8%

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

EPRA Like-for-Like net rental growth

Secteur	31.12.2019						31.12.2018						Évolution
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	
(en milliers €)													
Bruxelles CBD et assimilé	61 329	4 839	1 535		4 735	72 438	58 052	4 954	4 555		16 493	84 053	5,6%
Bruxelles décentralisé	4 119					4 119	3 620					3 620	13,8%
Bruxelles périphérie	7 458		160			7 618	6 279		204			6 483	18,8%
Wallonie	9 757				76	9 833	9 506				147	9 652	2,6%
Flandre	29 200		- 2			29 198	28 900		222			29 122	1,0%
Luxembourg ville	4 838					4 838	5 112					5 112	-5,4%
Total	116 701	4 839	1 693	0	4 811	128 044	111 469	4 954	4 981	0	16 639	138 043	4,7%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux:													
- Immeubles vendus antérieurement												- 109	
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 12						- 12	
- Élément non récurrent : restitution fonds de réserve en 2018												602	
Autres charges immobilières						- 7 592						- 8 546	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						120 440						129 978	

^(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.

Consolidé

EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net IFRS (part du groupe)	178 463	82 847
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	6,95	3,24
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-94 086	11 292
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 109 392	5 514
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 12 961	- 343
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	27 983	5 901
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	472	219
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 189	-
EPRA earnings (part du groupe)	84 377	94 139
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	3,29	3,68

EPRA NAV & NNAV

(en milliers €)	31.12.2019	31.12.2018
Valeur intrinsèque (part du groupe)	1 603 872	1 443 214
Valeur intrinsèque (en € par action) (part du groupe)	59,29	56,42
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	115	115
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	39 984	14 941
V. a. Impôts différés	691	219
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-	-
EPRA NAV (part du groupe)	1 644 662	1 458 489
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	60,80	57,02
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 39 984	- 14 941
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes ^(a)	- 20 383	- 12 593
III. Impôts différés	- 691	- 219
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-	-
EPRA NNAV (part du groupe)	1 583 604	1 430 736
EPRA NNAV (en € par action) (part du groupe)	58,54	55,93

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

12. Annexe 4 : Glossaire des indicateurs immobiliers

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

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

Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur échéance finale

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

Loyer contractuel brut en cours

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

Loyer potentiel

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

Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location

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

Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location

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

Rendement brut courant des immeubles de placement

Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles de placement.

Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location

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