

.COLAB.SMART.PEOP
.SPACES.**RAPPORT**.M
.NOMAD.DYNAMIC.UP
.SUSTAINABLE.PLAC
FINANCIER.COWORK
.CREATIVE.SHARE.EV
.URBAN.INSPIRING.OU
.MINDS.**SEMESTRIEL**
.MIXCITY.EXPERIENC

- **Performance opérationnelle solide durant le premier semestre de l'exercice 2020 malgré la crise COVID-19**
- **Résultats financiers :**
 - Stabilité (+0,01%) de la juste valeur du portefeuille à périmètre constant (hors le montant des investissements)
 - Valeur intrinsèque de 59,32 € par action (part du groupe)
 - Résultat net consolidé de 0,91 € par action (part du groupe)
 - EPRA earnings consolidé de 1,53 € par action (part du groupe)
- **Opérateur immobilier (94% du revenu locatif):**
 - Activité locative dynamique et en croissance: 33.500 m² loués depuis le début de l'année, en augmentation par rapport au 20.000 m² (hors ZIN) signés au premier semestre de 2019
 - Taux d'occupation de 93,6% et durée moyenne pondérée des baux (jusqu'à prochaine échéance) de 7,2 ans
 - Portefeuille en exploitation :
 - Prolongation du bail de l'immeuble Poelaert (Bruxelles, centre) pour une durée de 9 ans fermes avec réaménagement de la durée de 10 baux d'immeubles Fedimmo situés en provinces belges, générant un résultat économique sur le trimestre de 14 millions €
 - Développements en cours (±15 de la juste valeur) – taux de prélocation des bureaux : 81% :
 - Brederode Corner (Bruxelles, centre) : livraison et prise en cours du bail en juin 2020
 - ZIN (Bruxelles, quartier Nord) : permis d'urbanisme et d'environnement délivrés en mars 2020
 - Quatuor (Bruxelles, quartier Nord) : après clôture du semestre, signature d'un bail supplémentaire de 3.950 m² avec un client corporate de premier ordre, actuellement pré-loué à 49%
 - Paradis Express (Liège) : pré-loué à 100% plus d'un an avant la livraison
 - Acquisition :
 - Après clôture du semestre, intégration dans le portefeuille de l'immeuble Loi 52 (6.800 m², Bruxelles, quartier Léopold) pour compléter le projet de redéveloppement du site Joseph 2 – Loi 44
- **Coworking (6% du revenu locatif):**
 - Ouverture de l'espace de coworking Bailli (Bruxelles, centre)
 - Taux d'occupation des espaces de coworking matures de 79%
- **Structure financière :**
 - Ratio Loan-to-Value de 40,2% stable et solide
 - Besoins de financement couverts jusqu'à fin de l'année 2021
- **Perspectives d'EPRA earnings et prévision de dividende :**
 - Peu d'impact de la crise liée à la pandémie COVID-19 sur les résultats du premier semestre de l'exercice 2020
 - Augmentation de la perspective d'EPRA earnings de l'année : estimé aux alentours de 2,80 € par action
 - Dividende prévisionnel de l'année : sur base de l'EPRA earnings estimé aux alentours de 2,80 € par action, un minimum de 2,24 € par action

Table des matières

RÉSUMÉ EXÉCUTIF	1
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE.....	7
RAPPORT IMMOBILIER.....	8
MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX	18
RAPPORT FINANCIER.....	22
EPRA BEST PRACTICES	28
BEFIMMO EN BOURSE	30
INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES.....	32
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS	34
RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	48
DÉCLARATION.....	50
DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	51
FACTEURS DE RISQUE	52
ANNEXES	69
ANNEXE 1 : CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR	70
ANNEXE 2 : GLOSSAIRE DES INDICATEURS IMMOBILIERS.....	72
ANNEXE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES	73
ANNEXE 4 : TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA	77

Le Conseil d'administration s'est réuni le 23 juillet 2020 pour établir les états financiers semestriels consolidés, arrêtés au 30 juin 2020.

Base de consolidation :

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

Indicateurs immobiliers et financiers :

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

Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting - visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information - en souscrivant aux EPRA reporting guidelines.

Alternative Performance Measures :

Les Directives « Alternative Performance Measures (APM) » de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises dans ce Rapport sont identifiées 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 3 et 4 du présent Rapport et sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Résumé exécutif

Le premier semestre de l'exercice 2020 a été marqué par la pandémie du COVID-19 qui impacte le monde entier à tous niveaux.

Dans ces circonstances exceptionnelles, l'attention de Befimmo se porte d'abord et avant tout sur la santé et la sécurité de ses employés, de ses clients et de toutes les autres parties prenantes, tout en assurant l'activité du Groupe et la continuité des services fournis à ses clients. Depuis début mars, Befimmo informe régulièrement ses clients et met en œuvre des mesures pour protéger leur santé et leur sécurité. Après une période de télétravail obligatoire, les clients reviennent aux bureaux en nombre de plus en plus important depuis mi-mai.

Les résultats du premier semestre 2020, peu impactés par la crise du COVID-19, montrent une solidité et une bonne performance. Dans ce Rapport Financier Semestriel, un état des lieux de l'impact actuellement estimé de la crise sur les différentes activités de Befimmo est donné. En ces temps de crise, les fondamentaux de Befimmo (un taux d'occupation élevé, une longue durée des baux et des locataires de premier plan) constituent une base opérationnelle solide.

Cette crise sans précédent accélère l'évolution du monde du travail. À l'avenir, les environnements de bureaux seront utilisés différemment visant surtout l'efficacité collective. Après la plus grande expérimentation mondiale de télétravail, le besoin d'un nouvel environnement de travail attractif, flexible et adaptable sera encore renforcé.

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

Une étude mondiale de Cushman et Wakefield¹ confirme ces tendances et conclut que 50% de la

main-d'œuvre travaillera à l'avenir dans un écosystème de lieux de travail avec un équilibre entre le bureau, la maison et les lieux tiers. Le hub central d'une entreprise restera toujours le cœur de ses activités. Des hubs secondaires décentralisés viendront compléter son écosystème.

Dès lors, l'offre commune ou « l'offre hybride » de Befimmo et Silversquare, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions, répond à ces besoins et permet aux clients de combiner plusieurs solutions d'espaces de travail innovant qui favorisent la créativité et le networking dans un réseau BeLux. Les utilisateurs bénéficieront d'une flexibilité en termes de durée de leur contrat, d'espace de travail (ils occuperont facilement moins ou plus d'espace selon leurs besoins) et de facilités de réunions. Ils pourront se déplacer d'un endroit à l'autre, en fonction de leurs préférences et de leur horaire de travail. Les équipes commerciales de Befimmo ont en effet constaté ces derniers mois une augmentation de l'intérêt de la part de clients pour ce genre de solutions et Befimmo et Silversquare sont bien positionnés pour y répondre.

La crise a également démontré l'importance de la digitalisation. Cette transformation digitale est une des priorités des activités R&D de Befimmo, avec l'objectif d'apporter de nouveaux outils pour améliorer l'expérience utilisateur.

Pour poursuivre cette évolution et transformation, Befimmo a conclu en juin 2020 un partenariat avec Co.Station et devient son partenaire immobilier privilégié et animera des projets innovants "smart building". Co.station est une plateforme unique d'innovation et d'entrepreneuriat.

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

L'activité opérateur immobilier a été peu impactée par la crise COVID-19 au cours du premier semestre.

En effet, Befimmo a loué ou renégocié près de 33.500 m², en augmentation par rapport aux 20.000 m² signés en 2019 (hors la transaction du ZIN qui portait sur 70.000 m² de bureaux).

¹ The Future of Workplace, Cushman & Wakefield, mai 2020.

ASSET MANAGEMENT

Befimmo a conclu un accord avec la Régie des Bâtiments concernant la prolongation du bail de l'immeuble Poelaert (Bruxelles centre) pour une période de 9 ans ferme à partir du 19 décembre 2021. L'accord prévoit également la résiliation anticipée (partielle ou totale) de 10 baux dans des petits immeubles de Fedimmo situés en provinces belges (en 2020 et en 2021) moyennant indemnités. Comme prévu dans sa stratégie et ses perspectives, Befimmo cèdera ces immeubles. Le résultat économique sur le trimestre sur cette opération s'élève à environ 14 millions €. L'impact de cette opération sur l'EPRA earnings en 2020, 2021 et 2022 est neutre. L'IRR de l'immeuble Poelaert à la date du 30 juin 2020 s'élève à 7,1%.

En ces temps de crise, les fondamentaux de Befimmo constituent une base opérationnelle solide. Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location reste élevé à 93,6% au 30 juin 2020 (par rapport à 94,4% fin 2019). La durée moyenne pondérée des baux (jusqu'à la prochaine échéance) s'élève à 7,2 ans et 59% des revenus provient de baux longs avec des institutions publiques belges et européennes. Le solde est réparti entre des locataires issus de divers secteurs, parmi lesquels de grandes entreprises, et une part très limitée provient du secteur « retail » (1% des revenus locatifs consolidés).

Befimmo est consciente des défis auxquels font face certains de ses clients et suit la situation de manière responsable au cas par cas et accorde dans certains cas des reports de loyers. Au 15 juillet 2020, 98% des loyers dûs pour le premier semestre de l'exercice ont été encaissés, ce pourcentage est en ligne avec le pourcentage de l'an dernier à la même date et une proportion limitée des retards est directement lié à la crise COVID-19.

Un aperçu complet de la perception et des reports des loyers se trouve en page 11 du Rapport.

ASSET DEVELOPMENT

Comme prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché de l'importance à la gestion de son pipeline de développement. Une attention particulière est portée sur l'analyse de l'état du marché avant de lancer des projets à risque d'occupation et sur la maximisation du taux de prélocation avant le début des travaux. Actuellement, le taux de prélocation des projets de bureaux s'élève à 81%.

À Liège, la construction de l'écoquartier Paradis Express suit son cours. La commercialisation du projet est un vrai succès. En 2020, Befimmo a pré-loué 3.100 m² à l'ONEM et 2.540 m² à Deloitte. L'entièreté des bureaux en construction (21.000 m²) est dès lors pré-louée, la partie résidentielle ayant été cédée en 2019. La livraison de Paradis Express est prévue en 2021. La plus-value dégagée sur le trimestre suite à ces locations s'établit à 15,3 millions €.

Dans l'immeuble Quatuor (Quartier Nord de Bruxelles), en cours de construction, Befimmo a signé, après clôture du semestre, un bail de 3.950 m² avec un client corporate de premier ordre. Le Quatuor est actuellement pré-loué à 49%. Même si les visites commerciales n'ont pas pu avoir lieu pendant le confinement, elles ont repris très vite à partir de mi-mai et des marques d'intérêt concrètes pour l'immeuble se confirment.

En juin 2020, l'immeuble Brederode Corner (6.700 m², Bruxelles centre) a été livré et le bail a pris cours générant une augmentation de valeur d'environ 5 millions € depuis le départ du locataire précédent.

ASSET ROTATION

Après la cession de l'immeuble Pavilion en 2019, Befimmo entend au cours des exercices 2020 et 2021 poursuivre une politique active de rotation de certains actifs arrivés à maturité, avec une belle perspective de cristallisation de valeur, et ce pour un montant minimum de 220 millions €.

Après clôture du semestre, Befimmo a acquis la société « Loi 52 » destinée à accueillir, sous la forme d'une SIRI, l'ensemble du projet constitué par les immeubles « Joseph 2 », « Loi 52 » (6.700 m², Bruxelles, quartier Léopold) et « Loi 44 » (voir page 13 du Rapport).

ACTIVITÉ COWORKING

Le nouvel espace « Bailli » (7.200 m²) a ouvert le 1^{er} juin 2020 dans l'immeuble « The Platinum » (Bruxelles CBD, quartier Louise). L'espace, conçu par un duo d'artistes bruxelloises, compte quatre étages dans un bâtiment emblématique doté d'un jardin intérieur de 500 m². Même si l'espace s'est ouvert en pleine crise, le taux d'occupation du centre s'établit déjà à 13%, un chiffre qui dépasse largement les prévisions.

Silversquare exploite dès lors sept espaces de coworking à Bruxelles et au Grand-Duché du Luxembourg pour un total de 26.000 m².

Du fait de certains renons reçus pendant le confinement, le taux d'occupation des espaces matures s'élève à 79% au 30 juin 2020. Depuis le mois de juin les membres reviennent progressivement et Silversquare estime pouvoir revenir à une occupation normale d'ici la fin de l'année. Le besoin accru en flexibilité des « corporates » soutiendra la demande.

Sur le premier semestre 2020 le chiffre d'affaires de Silversquare s'établit à 4,0 millions €.

Le taux de recouvrement des factures mensuelles émises pour le premier semestre, s'établit à 99%.

Befimmo et Silversquare continuent le développement du réseau Belux d'environnements de travail connectés. L'extension de l'espace Europe (de 2.800 m² à 4.600 m²) est actuellement en cours. L'extension de l'espace Stéphanie (de 2.100 m² à 3.800 m²) est également prévu en 2020. Avant extension ces espaces étaient occupés à 100%. Le pipeline est présenté en page 16 de ce Rapport.

Grâce à l'activité de Silversquare, encore faible dans les revenus consolidés, Befimmo a pu compléter sa palette d'offre et répondre ainsi aux demandes en flexibilité et communauté indispensable au monde de travail de demain. La contribution de Silversquare augmentera en fonction du plan de développement.

STRUCTURE FINANCIÈRE

La valeur intrinsèque consolidée (part du groupe) s'établit à 59,32 € au 30 juin 2020. La juste valeur du portefeuille s'élève à 2.863,0 millions € par rapport à la valeur de 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019. Les valeurs n'ont globalement pas été impactées par la crise du COVID-19. Historiquement, et du fait de la présence des institutions belges et européennes, le marché des bureaux bruxellois est plus stable en période de crise comparé à d'autres villes européennes.

Le taux d'endettement (« LTV ») s'élève à 40,2% au 30 juin 2020. Befimmo entend maintenir son ratio LTV à un niveau inférieur à 50%, tout au long de l'exécution de son pipeline de développements. Outre

la cristallisation de valeur, la rotation des actifs devrait permettre de financer les projets en cours, d'assurer une capacité de croissance, voire d'absorber d'éventuelles diminutions de valeur exceptionnelles qui seraient liées à la crise COVID-19.

RÉSULTATS FINANCIERS

L'EPRA earnings de l'activité opérateur immobilier s'établit à 1,57 € par action, par rapport à 1,71 € par action au 30 juin 2019, principalement suite à l'effet du placement privé d'actions réalisé en décembre 2019 (voir page 24 pour une analyse détaillée du résultat).

L'EPRA earnings consolidé (part du groupe) s'élève à 1,53 € par action.

PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE

Suite aux incertitudes liées aux conséquences de la pandémie COVID-19, le Conseil d'administration de Befimmo a décidé en mai 2020 de retirer les perspectives d'EPRA earnings à trois ans publiées dans le Rapport Financier Annuel 2019. Ces incertitudes persistent à ce jour.

Le Conseil avait également réduit la perspective d'EPRA earnings pour l'exercice 2020 à un montant supérieur à 2,70 € par action. À périmètre constant et sur base des éléments connus à la date de publication de ce Rapport, Befimmo est confiante de pouvoir annoncer que l'EPRA earnings prévisionnel devrait se situer aux alentours de 2,80 € par action.

POLITIQUE DE DIVIDENDE

Befimmo proposera un dividende d'un minimum de 80% de l'EPRA earnings de l'année augmenté le cas échéant de plus-values réalisées pendant l'exercice dans le cadre de sa politique de rotation d'actifs, soit pour l'exercice 2020 un minimum de 2,24 € par action. Les moyens financiers conservés dans la Société contribueront à assurer les besoins de fonds propres utiles au développement de son activité. Befimmo a l'intention de proposer la distribution du dividende en deux phases (acompte en décembre et solde en mai) et, le cas échéant, sous forme optionnelle.

COURS DE BOURSE

La crise actuelle se caractérise notamment par une baisse sensible des cours de bourse. Le cours de l'action Befimmo cote à un niveau historiquement bas. Au 30 juin 2020, l'action a clôturé à 39,85 €, soit une décote de 33% par rapport à la valeur intrinsèque.

Cette évolution du cours s'inscrit dans la moyenne de l'évolution des cours des sociétés immobilières européennes cotées actives dans le secteur des bureaux. Au 30 juin 2020, le return sur cours de l'action Befimmo (-24,7%) depuis le début de l'année est en ligne avec l'évolution de l'indice EPRA des bureaux (-24,3%).

EVÉNÈMENT MARQUANT² SURVENU APRÈS CLÔTURE

Néant

² Dans le sens où il n'y a pas d'événement avec un impact sur les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2020.

BEFIMMO EN UN COUP D'ŒIL.

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), est un investisseur et opérateur immobilier spécialisé en espaces de travail de qualité.

Ces « Befimmo Environnements » sont situés à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec sa filiale Silversquare, Befimmo développe un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés et flexibles.



Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses utilisateurs 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.

Son portefeuille, dont la valeur s'élève à 2,9 milliards €, comprend 78 immeubles pour une surface globale d'environ 1.000.000 m².

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels. Au 30 juin 2020, sa capitalisation boursière est de 1,1 milliard €. Befimmo entend offrir à ses actionnaires un dividende solide et un rendement en adéquation avec son profil de risque.

En créant de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires.



TENDANCES

Nouvelles façons de travailler et de vivre

Emergence de nouvelles technologies et révolution numérique

Télétravail

Préoccupations environnementales

Mobilité

Métropolisation

Flexibilité

Equilibre entre vie professionnelle | vie privée et bien-être

Attirer les talents

NOS 6 AXES STRATÉGIQUES



INTÉGRATION
DANS LA VILLE



MONDE
DU TRAVAIL



UTILISATION
DES RESSOURCES



MOBILITÉ



DIALOGUE



EXEMPLARITÉ

MODÈLE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

Fournir des environnements pour travailler,
se rencontrer, partager et vivre

OPERATEUR IMMOBILIER

Asset management et rotation du portefeuille

Gestion proactive
d'espaces de travail
de qualité axés
sur le centre ville
dans un réseau Belux

Asset development

Développements
créant de la valeur
dans un environnement
à faible rendement

COWORKING

Workspace as a service

Offre flexible,
communauté
et services

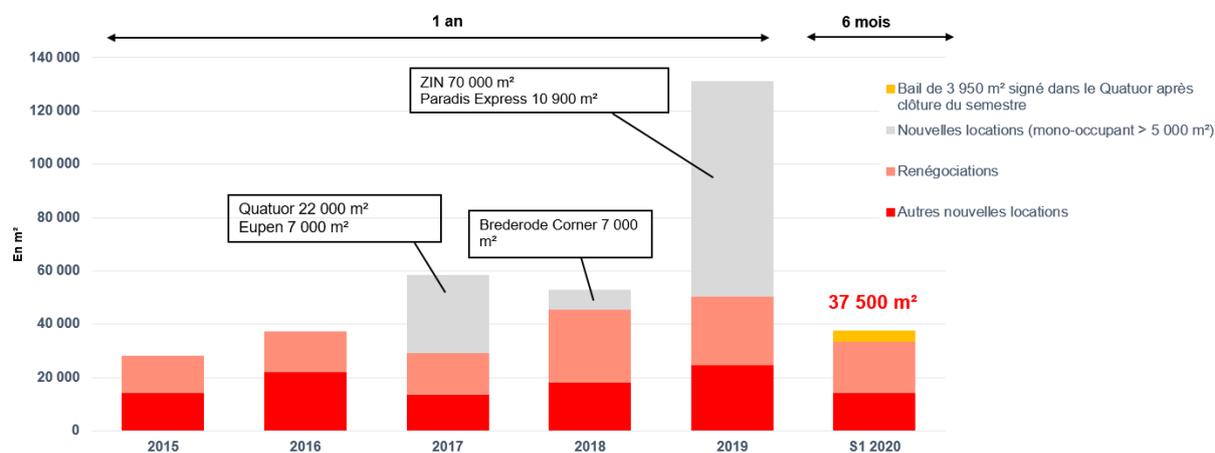
UNE APPROCHE DURABLE ET INNOVANTE, AXÉE SUR L'UTILISATEUR,
EST AU CENTRE DE NOTRE STRATÉGIE

.RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Rapport immobilier

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

ACTIVITÉ LOCATIVE³



Au cours du premier semestre de l'exercice, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de 33.492 m², par rapport à une superficie de 19.830 m² sur la même période de l'exercice 2019 (hors location de la partie bureau du projet ZIN de 70.000 m²).

Principales transactions du semestre :

- **Immeubles disponibles à la location :**
 - **Poelaert (Bruxelles, centre) :** accord avec la Régie des Bâtiments concernant la prolongation du bail dans l'immeuble Poelaert pour une période de 9 ans ferme à partir du 19 décembre 2021. L'accord prévoit également la résiliation anticipée (partielle ou totale) de 10 baux dans des immeubles de Fedimmo situés en provinces (en 2020 et en 2021) moyennant indemnités. Comme prévu dans sa stratégie et ses perspectives, Befimmo cèdera ces immeubles. Le résultat économique dégagé sur le trimestre sur cette opération s'élève à environ 14 millions €. L'impact de cette opération sur l'EPRA earnings en 2020, 2021 et 2022 est neutre. L'IRR de l'immeuble Poelaert à la date du 30 juin 2020 s'élève à 7,1%
 - **Axento (Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, Kirchberg) :** signature de plusieurs extensions de baux (5.000 m²) ;
 - **Blue Tower (Bruxelles, quartier Louise) :** signature de renouvellements de baux (1.000 m²) et de nouveaux baux (1.300 m²) ;
- **Projets de développement :**
 - **Paradis Express (Liège) :** prélocation de 3.100 m² à l'ONEM et 2.540 m² à Deloitte. Le projet est dès lors entièrement pré-loué, un an avant livraison. La plus-value dégagée sur le trimestre suite à ces locations s'établit à 15,3 millions € ;
 - **Quatuor (Bruxelles, quartier Nord) :** après clôture du semestre, prélocation de 3.950 m² à un client corporate de premier ordre. Le Quatuor est actuellement pré-loué à 49%.

Commentaire impact COVID-19 :

En raison du confinement, les nouvelles marques d'intérêt ont été limitées durant le premier semestre de l'exercice 2020. Les visites commerciales reprennent depuis mi-mai et certaines négociations déjà en cours avant le confinement ont abouti. La prise en occupation de surfaces n'a globalement pas été impactée par la crise COVID-19 durant le semestre. Les candidats occupants sont par contre encore plus exigeants sur la qualité, la localisation, les

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

services et la flexibilité. Compte-tenu de la qualité de son portefeuille et de la flexibilité de l'« offre hybride », Befimmo et Silversquare sont bien positionnés pour répondre à ces besoins.

TAUX D'OCCUPATION SPOT ET EPRA VACANCY RATE

	30.06.2020	31.12.2019
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location ^(a)	93,6%	94,4%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	3,6%	4,1%

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

^(b) Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » de ce Rapport.

L'évolution du taux d'occupation est principalement lié à un élément « one off » (soit, la reclassification des 6 immeubles Fedimmo dans la catégorie « immeubles détenus en vue de la vente ») et à la fin de baux dans l'immeuble Central Gate. Ces étages sont actuellement en cours de rénovation et 80% est déjà pré-loué. Il est à noter que, conformément aux définitions, les baux futurs signés ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation.

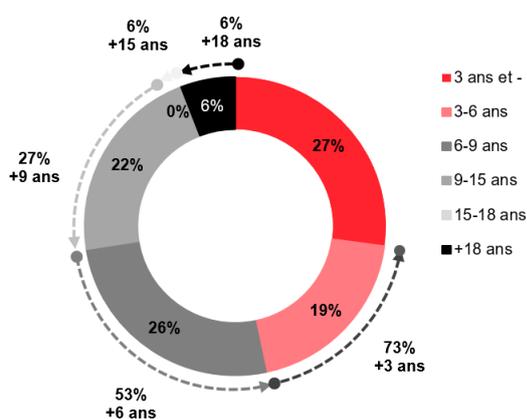
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

	30.06.2020	31.12.2019
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance ^(a)	7,2 ans	7,1 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale ^(a)	7,9 ans	7,8 ans

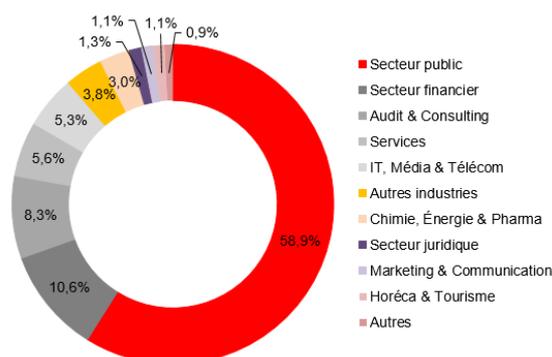
^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce Rapport.

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

Durée des loyers⁴

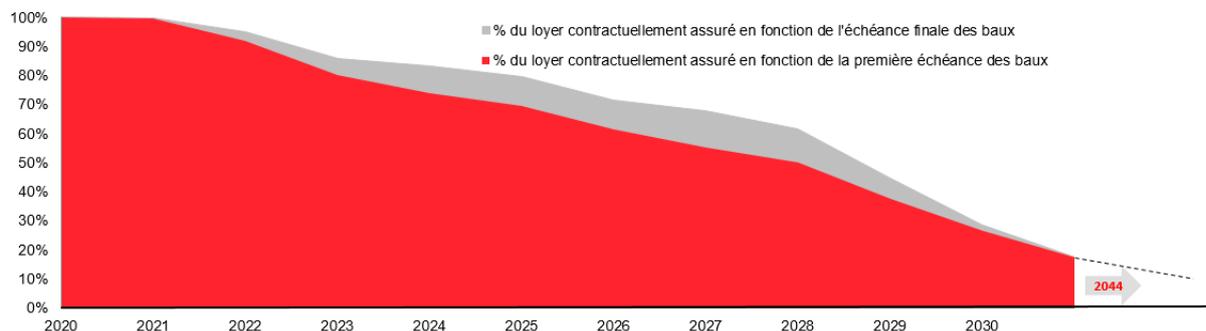


Locataires par secteur d'activité⁴



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

Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux⁵ (en vertu des loyers contractuels bruts en cours) (en %)



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

Secteur public	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating
Fédéral		47,8%	AA (rating S&P)
Région flamande		2,1%	AA (rating Fitch)
Secteur public belge	8,8	49,9%	
Commission européenne		3,6%	AAA (Rating S&P)
Parlement européen		3,9%	AAA (Rating S&P)
Représentations		1,5%	-
Secteur public européen	4,6	9,0%	
Total locataires du secteur public	8,2	58,9%	

Secteur privé - top 5	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating S&P
Deloitte Services & Investments NV		5,7%	-
BNP Paribas et sociétés liées		5,0%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,5%	A+
Docler Holding		2,2%	-
McKinsey & Company		1,5%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	8,4	16,8%	

Autres locataires	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
±255 locataires	3,8	24,2%
Total du portefeuille	7,2	100%

⁵ 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 30 juin 2020.

PERCEPTION ET REPORTS DES LOYERS

Commentaire impact COVID-19 :

Befimmo est consciente des défis auxquels font face certains de ses clients et suit la situation de manière responsable au cas par cas. Pour les locataires du secteur « retail » (représentant environ 1% des revenus locatifs consolidés), des réductions de loyers « retail » ont été accordées pour la durée du confinement. Pour une trentaine de locataires de bureaux, sérieusement impactés par la crise liée à la pandémie COVID-19, des délais de paiements ont été accordés pour le second trimestre et les loyers ont été mensualisés. Ces reports de loyers représentent actuellement un montant d'environ 1,4 million €.

Au 15 juillet 2020, 98% des loyers dûs pour le premier semestre de l'exercice ont été encaissés, ce pourcentage est en ligne avec le pourcentage de l'an dernier à la même date et une proportion limitée des retards est directement lié à la crise COVID-19.

JUSTE VALEUR⁶ PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

La juste valeur du portefeuille s'élève à 2.863,0 millions € au 30 juin 2020, par rapport à la valeur de 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019.

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

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

A périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors le montant des investissements) est stable au cours du premier semestre de l'exercice (variation de +0,01% soit, 0,2 millions €).

Les valeurs n'ont globalement pas été impactées par la crise du COVID-19. La variation de valeur de -42,1% dans la catégorie « Immeubles détenus en vue de la vente » est liée à la résiliation anticipée de baux Fedimmo, moyennant indemnité, qui est plus que compensée par la plus-value de 24 millions € dégagée sur le trimestre sur la prolongation du bail dans l'immeuble Poelaert.

Les experts soulignent que les évaluations au 30 juin 2020 sont rapportées sur la base d'une « incertitude significative de l'évaluation » comme le prévoient les lignes directrices du RICS⁷.

⁶ 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.

⁷ Royal Institute For Chartered Surveyors.

Bureaux	Variation sur le semestre ^(a) (en %)	Quote-part du portefeuille ^(b) (30.06.2020) (en %)	Juste valeur (30.06.2020) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2019) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ^(c)	1,1%	49,19%	1 408,2	1 346,1
Bruxelles décentralisé	-1,3%	2,9%	82,9	83,2
Bruxelles périphérie	-0,9%	4,2%	120,6	121,1
Flandre	-3,0%	15,4%	441,6	474,9
Wallonie	0,9%	8,1%	232,5	230,6
Luxembourg ville	2,1%	4,9%	141,5	138,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>0,1%</i>	<i>84,8%</i>	<i>2 427,4</i>	<i>2 394,5</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>1,2%</i>	<i>14,8%</i>	<i>424,4</i>	<i>394,1</i>
Immeubles de placement^(d)	0,3%	99,6%	2 851,7	2 788,6
Immeubles détenus en vue de la vente	-42,1%^(e)	0,4%	11,2	0,0
Total	0,0%	100,0%	2 863,0	2 788,6

(a) La variation sur le semestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2020 et le 30 juin 2020 (hors le montant des investissements).

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

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

(d) Hors droits d'usage IFRS 16.

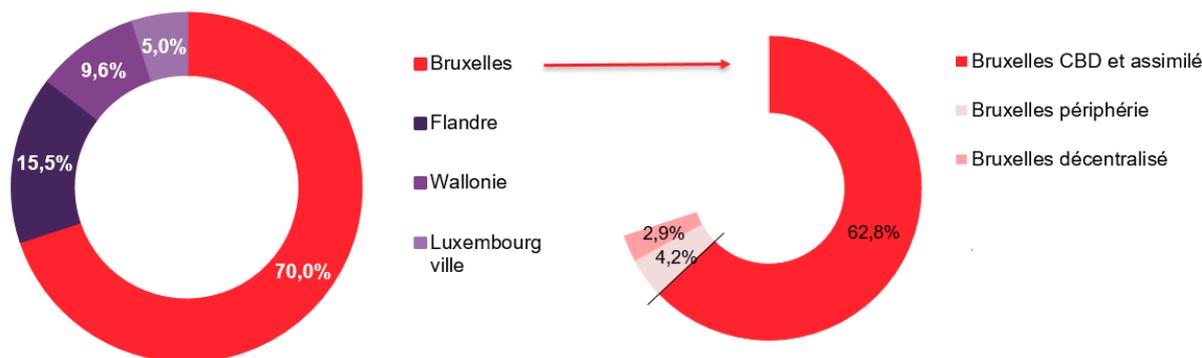
(e) La variation de valeur de -42,1% dans la catégorie « Immeubles détenus en vue de la vente » est liée à la résiliation anticipée de baux Fedimmo, moyennant indemnité, qui est plus que compensée par la plus-value de 24 millions € dégagée sur le trimestre sur la prolongation du bail dans l'immeuble Poelaert.

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	30.06.2020	31.12.2019
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,2%	5,4%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location ^(a)	5,5%	5,6%
Rendement brut courant des immeubles de placement	4,5%	4,6%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,7%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	5,0%	5,1%

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

Répartition géographique du portefeuille⁸



⁸ Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2020.

PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Au cours du premier semestre de l'exercice, Befimmo a investi 74,1 millions € dans son portefeuille. Les principaux projets de rénovation et de construction sont repris dans le tableau ci-dessous. Tous les projets ont une certification BREEAM « Excellent » ou « Outstanding » en phase Design.

Comme prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché de l'importance à la gestion de son pipeline de développement. Une attention particulière est portée sur l'analyse de l'état du marché avant de lancer des projets à risque d'occupation et sur la maximisation du taux de prélocation avant le début des travaux. Actuellement, le taux de prélocation⁹ des projets de bureaux s'élève à 81%.

	Rendement projeté sur investissement (terrain inclus)	Occupation	Investissement total (hors terrain) (en millions €)	% d'achèvement ^(a)	Date d'achèvement
Principaux projets engagés en cours					
Paradis Express	> 6%	100% pré-loué 3 800 m ² coworking	54	29%	2021
Quatuor	> 5,3%	49% pré-loué 7 000 m ² coworking	170 ^(b)	51%	2021
ZIN	±4,3% (sur toutes les fonctions)		411	14%	
Bureaux		100% pré-loué			2023
Coworking & sport		5 000 m ² coworking			2024
Hotel		Négociations en cours			2024
Résidentiel		Commercialisation en 2023			2024
Principaux projets à engager en cours					
PLXL	Rendement visé de ±6%	-	49	-	2023
(re)développement Joseph 2 - Loi 44 & 52	Rendement visé de ±5%	-	60	-	2024
(re)développement Pachéco	Rendement visé de ±5%	-	37	-	2024
WTC 4	-	Développement en cas de prélocation	140	-	Mise en œuvre du permis

(a) Coûts dépensés/investissement total (hors terrains).

(b) L'augmentation du coût estimé du projet Quatuor correspond principalement à des investissements supplémentaires pour renforcer les qualités de l'immeuble qui conduiront à une situation locative améliorée.

Pour toute information complémentaire sur ces projets, veuillez consulter les pages 57 et 58 du Rapport Financier Annuel 2019 (www.befimmo.be).

Depuis la publication du Rapport Financier Annuel, Befimmo a concrétisé la préparation de la fin des baux¹⁰ dans les immeubles Joseph 2 (12.820 m², Bruxelles CBD, quartier Léopold) et Pachéco (5.770 m², Bruxelles CBD, centre). Pour ces localisations stratégiques, Befimmo prépare deux nouveaux projets innovants.

En 2019, elle avait acheté l'immeuble Loi 44 (6.290 m²) et récemment elle a intégré l'immeuble Loi 52 (6.800 m²) dans son portefeuille. La localisation de ces immeubles, contiguë à l'immeuble Joseph 2, présente un potentiel de création de valeur important. Sur le site, un nouvel ensemble (±30.000 m²) sera développé, avec une adresse Rue de la Loi, ce qui permettra de répondre aux besoins d'occupants institutionnels à la recherche d'environnements de travail neufs de qualité d'ici 2024.

Le projet de redéveloppement de l'immeuble Pachéco sera multifonctionnel (±12.500 m²) dans une localisation exceptionnelle au centre-ville.

Ces projets s'inscrivent dans les 6 axes stratégiques de Befimmo notamment en matière de mobilité, intégration dans la ville, utilisation de ressources, etc.

⁹ Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.

¹⁰ Fin du bail de l'immeuble Joseph 2 en 2021 et fin du bail de l'immeuble Pachéco au plus tôt en 2021.

Befimmo attache une importance particulière à la dépondération du poids de son portefeuille dans le quartier Nord de Bruxelles, à présent qu'un bail de 18 ans fermes a été signé et que les permis ont été délivrés pour le projet ZIN. Le chantier du projet ZIN va pouvoir démarrer très prochainement.

Commentaire impact COVID-19 :

Le COVID-19 a un effet différé sur l'EPRA earnings de Befimmo (horizon 2022-2024) étant donné que les projets Quatuor, ZIN et Paradis Express subiront un retard de livraison actuellement estimé à environ 6 mois et une augmentation de leur coût.

ACTIVITÉ COWORKING



PORTEFEUILLE ESPACES DE COWORKING

Espaces	Surface	Situation
Silversquare Bailli	7 200 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Europe	4 100 m ²	Quartier Léopold, Bruxelles CBD
Silversquare Louise	3 300 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Luxembourg	2 200 m ²	Quartier de la Gare, Luxembourg ville, Grand-Duché de Luxembourg
Silversquare Stéphanie	2 100 m ²	Quartier Léopold, Bruxelles CBD
Silversquare Triomphe	4 300 m ²	Quartier Université, Bruxelles décentralisé
Silversquare Zaventem	2 600 m ²	Bruxelles périphérie
Total	26 000 m²	

Le nouvel espace « Bailli » (7.200 m²) a ouvert le 1^{er} juin 2020 dans l'immeuble « The Platinum » (Bruxelles CBD, quartier Louise). L'espace, conçu par un duo d'artistes bruxelloises, compte quatre étages dans un bâtiment emblématique doté d'un jardin intérieur de 500 m² à disposition du coworking. Même si l'espace « Bailli » s'est ouvert en pleine crise, le taux d'occupation du centre s'établit déjà à 13%, un chiffre qui dépasse largement les prévisions.

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

CONTRIBUTION TYPE D'UN ESPACE DE COWORKING MATURE (2019)

	Base 100
Chiffre d'Affaires	100
Loyer	-32
Taxes/charges	-18
Ressources humaines	-10
Frais d'exploitation	-13
EBITDA	27
Investissements (annualisés)	-10
Contribution (avant coûts de structure)	17

La mise en œuvre du plan de développement de Silversquare devrait conduire à une contribution positive à l'EPRA earnings à partir de 2022.

TAUX D'OCCUPATION

	Nombre de desks occupés (A)	Nombre de desks disponibles (B)	Taux d'occupation (A/B)
Espaces de coworking « matures » ^(a)	511	645	79%
Ensemble des espaces de coworking	1 443	2 848	51%

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

Commentaire impact COVID-19 :

Du fait de certains renons reçus pendant le confinement, le taux d'occupation des espaces matures s'élève à 79% au 30 juin 2020. Les ouvertures récentes des espaces « Zaventem » et « Bailli » ont un impact sur le taux d'occupation de l'ensemble des espaces de coworking qui s'établit à 51% au 30 juin 2020. Il est à noter que le périmètre des espaces matures et total change d'une période à l'autre vu le fait que Silversquare est en période de développement.

Depuis le mois de juin les membres reviennent progressivement et Silversquare estime pouvoir revenir à une occupation normale d'ici la fin de l'année. Le besoin accru en flexibilité des « corporates » soutiendra la demande.

TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

Soucieux de renforcer la loyauté des membres, les cotisations d'adhésion pour le « fully flex » et pour les « dedicated desks » dans « l'open space » du coworking (0,4% des revenus locatifs consolidés) ont été annulés pour le mois d'avril. En outre, des concessions spécifiques sont accordées au cas par cas en fonction de la situation des membres concernés.

Le taux de recouvrement des factures mensuelles émises pour le premier semestre s'établit à 99%.

RÉPARTITION DES REVENUS

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

PIPELINE D'ESPACES DE COWORKING

Befimmo et Silversquare continuent le développement du réseau Belux d'environnements de travail connectés.

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.

Lors du premier semestre 2020, Silversquare a ainsi investi 3,0 millions € dans ses espaces. Befimmo (opérateur immobilier) a investi 0,3 million € en 2020 dans le projet en cours (Central Gate) livrés clés sur porte.

L'extension de l'espace Europe (de 2.300 m² à 4.600 m²) est actuellement en cours. L'extension de l'espace « Stéphanie » (de 2.100 m² à 3.800 m²) est également prévu en 2020. Avant extensions, ces espaces étaient occupés à 100%.

Pipeline actuel jusque 2022

Espaces	Surface engagé	Surface non engagé	Surface totale
<i>Extensions 2020</i>	+ 2 000 m ²		
Portefeuille fin 2020	28 000 m²		28 000 m²
<i>Nouvelles ouvertures 2021</i>	+ 20 000 m ^{2(a)}	+ 4 100 m ²	
Portefeuille fin 2021	48 000 m²	4 100 m²	52 100 m²
<i>Nouvelles ouverture 2022</i>	+ 3 800 m ^{2(b)}	+ 10 000 m ²	
Portefeuille fin 2022	51 800 m²	14 100 m²	65 900 m²

^(a) Quatuor, Central Gate et Flandre.

^(b) Paradis Express

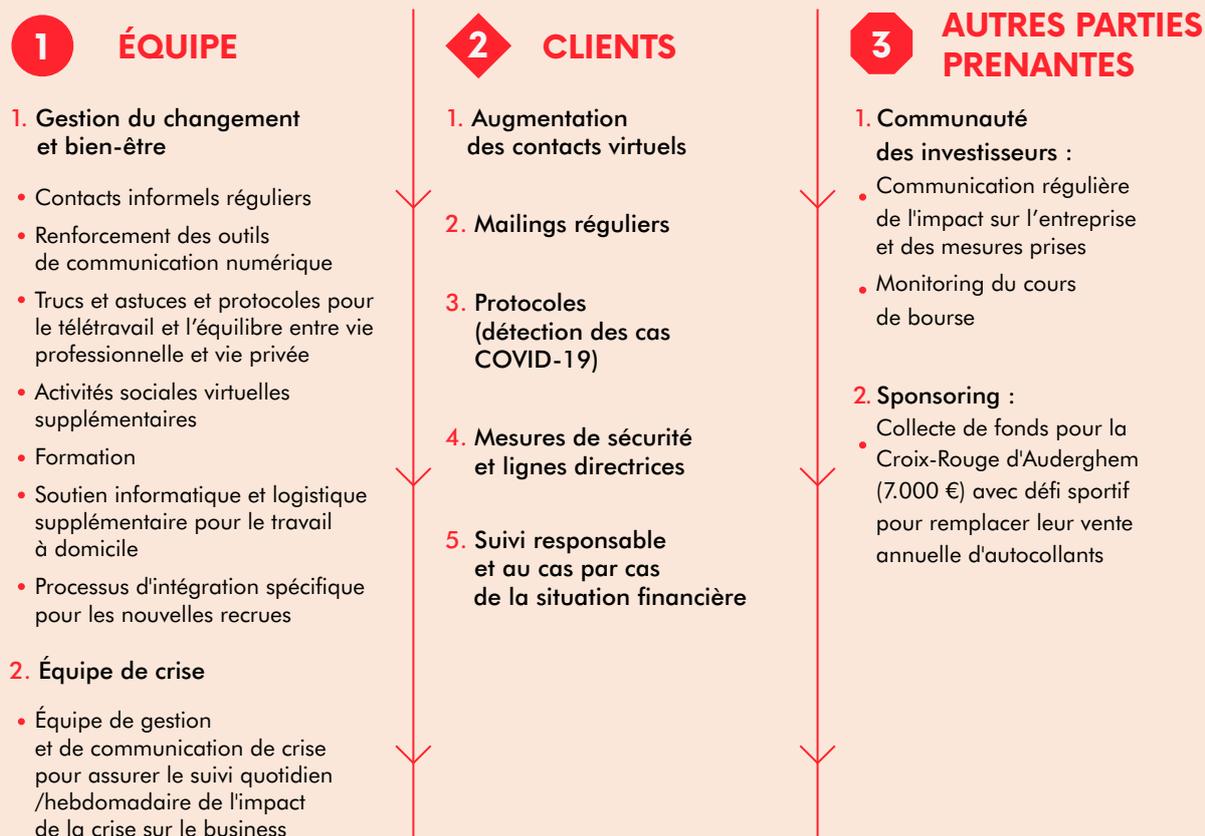
PARTENARIAT AVEC CO.STATION

En juin 2020, Befimmo a annoncé son partenariat avec Co.Station et devient son partenaire immobilier privilégié. Co.Station est une plateforme unique d'innovation et d'entrepreneuriat. Befimmo sera également l'un des partenaires fondateurs de l'écosystème d'innovation « co.building », qui sera lancé cette année encore par Co.Station. Cet écosystème accompagnera plus de 30 entreprises à concevoir ensemble des bâtiments intelligents et durables. Ce dialogue apportera beaucoup d'opportunités à Befimmo, car il s'agit d'un écosystème d'innovation abordant des thématiques, tel que la mobilité, l'intégration dans la ville, l'utilisation de ressources, etc., qui sont intégrées dans sa stratégie depuis longtemps.

www.befimmo.be/fr/news/befimmo-sassocie-costation
www.co-station.com



COVID 19 : DES TEMPS EXCEPTIONNELS DEMANDENT DES MESURES EXCEPTIONNELLES



4 LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS

1. Résilience et flexibilité de l'équipe de Befimmo. | 2. Stratégie : accélération de l'évolution de nos modes de travail et de vie. La poursuite du développement du positionnement actuel de Befimmo et de ses 6 axes stratégiques est essentielle. | 3. Agilité et gestion du changement. | 4. Accélération de la formation des équipes pour soutenir /booster la transformation numérique et de l'entreprise. | 5. Amélioration continue du fonctionnement de l'équipe interne. | 6. Enquête interne concernant le COVID-19 pour continuer à innover et à améliorer.

Marchés immobiliers de bureaux

L'ensemble des informations suivantes, couvrant Bruxelles et le Luxembourg, sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield au 30 juin 2020.



LE MARCHÉ DE BUREAUX BRUXELLOIS

Lorsqu'il est fait référence au marché de bureaux bruxellois, le territoire couvert comprend la Région de Bruxelles-Capitale au sens administratif du terme ainsi qu'une partie du Brabant flamand et une partie du Brabant wallon, composant l'arrière-pays économique de Bruxelles. Sur cette zone, on recense quelque 1.850.000 habitants et plus d'un million d'emplois.

PRISE EN OCCUPATION

La prise en occupation au cours du premier semestre de l'année s'élève à 128.000 m², une forte baisse contre les 344.000 m² enregistrés au premier semestre 2019. C'est également en nombre de transactions que l'année 2020 affiche une performance plus faible que l'année dernière. Jusqu'à présent, l'année 2020 a enregistré 136 transactions sur le marché de bureaux bruxellois, contre 187 lors du premier semestre de 2019. Pour rappel, une baisse dans l'activité locative était prévue cette année suite à une prise en occupation remarquable en 2019, mais la baisse a été amplifiée par la pandémie du COVID-19 et les mesures de confinement qui ont suivi.

Parmi les plus grandes transactions jusqu'à présent :

- 30.000 m² pris en occupation par la Commission européenne dans *The One* (quartier Leopold) ;
- 14.200 m² pris en occupation dans le *Commerce 46* (quartier Leopold) par ING Bank ;
- 5.900 m² loué par ACP dans le *MCE Center* (quartier Louise).

Le secteur public (Union européenne, administrations belges tant fédérales que régionales et locales) contribue pour environ 55.000 m² de la prise en occupation cette année, soit une baisse de 50% par rapport au premier semestre 2019. L'Union européenne contribue pour plus de 23% de l'occupation jusqu'à présent suite à la location dans la tour *The One*, la plus grosse transaction de 2020. Le secteur privé quant à lui représente près de 57% de la prise en occupation, contre 66% au premier semestre de l'année 2019 et 68% en 2018.

Le Coworking

La prise en occupation venant du coworking est en diminution après une croissance dynamique au cours des trois dernières années. Une seule transaction a été enregistrée en 2020 ; la location de 2.300 m² par Frame 21 dans l'immeuble G du Corporate Village périphérie Aéroport). Alors que l'activité a commencé à se développer en 2017, c'est en 2018 et 2019 que le secteur s'est fortement accru à Bruxelles, en partie dû à l'arrivée de nouveaux prestataires (nationaux et internationaux). Pour préciser, plus de 78.000 m² (17 transactions) ont été enregistrés en 2018 et plus de 60.000 m² (également 17 transactions) en 2019. Il convient de mentionner que la majorité des transactions enregistrées en 2018 et 2019 ont été effectuées sous forme de pré-locations. Ceci, conjugué aux effets de la pandémie de COVID-19, pourrait expliquer le ralentissement de la prise en occupation cette année.

Avec ses multiples marques de coworking le groupe IWG (±58.000 m² à Bruxelles) est le plus grand opérateur à Bruxelles, suivi de Silversquare (±43.000 m² à Bruxelles). À l'heure actuelle, le marché du coworking à Bruxelles représente plus ou moins 1,3% du stock de bureaux, une proportion qui est alignée à la moyenne européenne (à l'exclusion du Royaume-Uni).

LIVRAISONS RÉCENTES ET PROJETS FUTURS

Depuis le début de l'année, environ 94.000 m² de surfaces de bureaux ont été livrées sur le marché bruxellois. Parmi les livraisons récentes sont *Manhattan Center* (45% occupé) dans le quartier Nord, *Tour Allianz (Mobius I)* (100% occupé) dans le quartier Nord, le *Spectrum* (±80% occupé) dans le Centre-Ville et le *Brederode Corner* (100% occupé) également dans le Centre-Ville.

A peu près 556.000 m² de nouveaux développements (spéculatifs et pré-loués) sont actuellement en cours de construction avec une date de livraison prévue entre 2020 et 2022. Les plus gros développements lancés partiellement à risque pour 2020 et 2021 sont notamment *Multi-Tower* (42.000 m² dans le Centre-Ville, dont 17.000 m² pré-loués), la *Gare Maritime* (45.000 m² dont 50% pré-loués dans le quartier Tour & Taxis), le *Copernicus* (13.000 m² dans le quartier Léopold), le *Mobius II* (34.000 m² dans le quartier Nord) et le *Quatuor* (62.000 m² dans le quartier Nord) dans lequel Beobank a déjà pré-loué 22.000 m² et Silversquare 7.000 m².

D'autres développements viendront les compléter dans les années suivantes ; le *Networks NOR* (13.000 dans le quartier Nord), le *Bel 9* (7.000 m² dans le quartier Leopold), le *TVR* (23.000 m² dans le quartier Nord)

L'ensemble de ces développements font l'objet de marques d'intérêt de la part des occupants et devraient être, au moins partiellement, pré-loués avant leur livraison. Ceci confirme bien la recherche de qualité et d'accessibilité des occupants.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE LOCATIVE

La vacance poursuit sa diminution et tombe à 7,6% au premier semestre de l'année, venant de 7,98% fin 2018. Le taux de vacance est actuellement à l'un de ses niveaux les plus bas jamais enregistrés. Malgré la stabilisation entre 2019 et 2020, le taux d'inoccupation sur le marché pourrait voir une légère augmentation dans un proche avenir suite à la livraison de nouveaux espaces de bureaux partiellement vide. Le taux de vacance dans les immeubles Grade A (moins de 5 ans) s'élève à 8% et se trouve principalement dans le *Manhattan Center*, *Phoenix* et la *Tour Allianz*.

ÉVOLUTION DES LOYERS

Les loyers « prime » ont augmenté en fin d'année 2018 et à nouveau durant le deuxième trimestre de 2019 pour atteindre un haut historique à 320 €/m²/an. La faiblesse des surfaces qualitatives disponibles et l'assurance de certains propriétaires de pouvoir atteindre des niveaux de loyers élevés ont contribué à cette hausse significative des prix. Les loyers prime n'ont pas été affectés par le ralentissement économique (suite au COVID-19) et restent à 320 €/m²/an. Les loyers moyens pondérés, en revanche, sont au plus haut niveau jamais vu (environ 190 €/m²/an pour l'ensemble du marché bruxellois). Cela s'explique en partie par le manque de transactions et par les grosses transactions dans des immeubles Grade A (*The One* et *Commerce 46*, par exemple). Le loyer prime dans le quartier Nord est resté stable cette année à 220 €/m²/an. Il est intéressant à noter que l'écart entre les sous-marchés du CBD (hors quartier Midi) se réduit.

Suite aux bâtiments récemment mis sur le marché ou en voie de livraison et le manque de disponibilité de surfaces Grade A, les loyers prime pourraient ainsi atteindre 325 €/m²/an d'ici fin 2021.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT BUREAUX

Un volume d'investissements bureaux de 2,4 milliards € a été enregistré à Bruxelles jusqu'à présent pour l'année 2020. Il s'agit du volume d'investissement le plus élevé jamais enregistré. En effet, cela inclut la transaction historique de la *Tour des Finances* (vendue pour environ 1,3 milliard €). Néanmoins, le premier semestre 2020 a enregistré 45 transactions, le plus grand nombre de transactions jamais enregistrées en un seul semestre. Il convient de noter que la plupart des transactions ont été lancées avant la pandémie et ont été clôturées au premier semestre, reflétant toujours la forte dynamique observée au cours des deux dernières années. L'effet de l'épidémie sur le marché de l'investissement s'est principalement fait sentir au cours du deuxième trimestre qui a enregistré 16 transactions et un total de 340 millions €, dont la vente de la *Silver Tower* pour plus de 200 millions €. Il convient de constater que la

majorité (80%) du volume d'investissement dans le marché bureaux bruxellois vient des investisseurs étrangers. Ceci indique que Bruxelles maintient sa position importante en tant que choix d'investissement plus stable pour les grands investisseurs étrangers par rapport à des villes comme Londres, Paris ou Francfort. Nous constatons non seulement que l'appétit des investisseurs étrangers pour le marché bruxellois reste important mais qu'il y a toujours un intérêt pour tous les types de produits bureaux, tant les bâtiments assortis de baux long terme que des produits qualifiés de « value-add », bien que ceux-ci soient préférés par les investisseurs locaux. Les profils des investisseurs sont bien évidemment différents, mais l'intérêt reste perceptible partout.

Le volume d'investissement en immeubles de bureaux à Bruxelles et en région ensemble représente plus de 70% de l'investissement total enregistré en Belgique en 2020. Le secteur des maisons de repos est second, avec plus de 300 millions € investis, suivi par le segment industriel (8%) et ensuite le secteur du commerce (7%).

Les taux de rendement « prime » continuent à se comprimer sous l'effet de la politique de faibles taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne et de la compétition entre investisseurs pour les meilleurs produits. A l'heure actuelle, les taux de rendement « prime » pour des bâtiments assortis de baux 6/9 tournent autour de 4,00% suite à la forte demande et activité avant la pandémie du COVID-19. Le rendement « prime » à long terme a connu une légère compression à 3,50%. Il y a encore de nombreuses transactions d'investissement dans le pipeline, mais l'activité pourrait ralentir car les banques sont plus prudentes avec les prêts, ce qui pourrait entraîner un coût plus élevé et une baisse du « LTV », entraînant une légère augmentation des rendements.

L'ÉTAT DU MARCHÉ DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

PRISE EN OCCUPATION

Au cours du premier semestre de l'année 2020, ce sont 117.000 m² de prise en occupation (88 transactions) qui ont été enregistrés, légèrement en dessous de la moyenne de 120.000 m² sur 3 ans. Il est peut-être trop tôt pour conclure, mais jusqu'à présent, la crise sanitaire a eu un effet limité sur l'activité de location sur le marché de bureaux luxembourgeois.

Parmi les transactions les plus significatives de l'année :

- 16.700 m² par le Ministère des Finances dans l'*Ikaros* (quartier Aéroport) ;
- 10.500 m² pris en occupation par Intesa Sanpaolo (nouveau QG) dans la Cloche d'Or ;
- 9.600 m² pris en occupation par Baloise dans le *Wooden* à Leudelange ;
- 8.000 m² achat pour occupation propre par Schroders & Associés dans la Cloche d'Or ;
- 8.000 m² achat pour occupation propre par Arendt Services (nouveau QG) à Hamm.

Environ 85% de la prise en occupation a été enregistrée par le secteur privé, stimulé par le secteur bancaire et financier (31%) et les services aux entreprises (20%).

LIVRAISONS RÉCENTES ET PROJETS FUTURS

En 2020, ce sont jusqu'à présent quelque 207.000 m² qui ont été livrés au Luxembourg, notamment grâce à la livraison du projet KAD – Phase II (160.000 m²) au Kirchberg, la livraison du parc Luxite à Leudelange (12.000 m²) et la livraison de l'Altitude – La Paz (8.000 m²) également à Leudelange.

Pour la suite de 2020 et 2021, ce sont plus de 202.000 m² qui sont en cours de construction au Luxembourg. Plus de 128.000 m² de ces projets sont déjà pré-loués. Les projets spéculatifs sont donc relativement limités puisqu'ils ne représentent que 74.000 m² dans un marché particulièrement dynamique.

À noter toutefois que près de 300.000 m² (avec livraison prévue avant 2024) sont dans les cartons, ils pourraient venir gonfler le pipeline spéculatif dans les prochains mois, du fait notamment de la bonne santé du marché luxembourgeois.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE LOCATIVE

Le marché luxembourgeois est caractérisé par un des taux de vacance les plus faibles au niveau européen, à approximativement 3,2% à la fin du premier semestre de l'année 2020. Le taux de vacance a enregistré une diminution constante depuis 2010 où il avoisinait les 8%.

Aujourd'hui, des écarts importants existent entre districts puisque d'un côté, le CBD, Kirchberg, Esch-Belval et Hamm enregistrent un taux de vacance sous les 2%, tandis que les quartiers décentralisés tournent autour de 7,5%.

Malgré la pandémie et l'arrivée de nouveaux immeubles de bureaux partiellement vide, le taux de vacance dans l'ensemble du Luxembourg devrait rester très faible dans les mois à venir.

ÉVOLUTION DES LOYERS

Sous l'effet combiné d'un faible taux de vacance et d'une prise en occupation en hausse, les loyers « prime » sont logiquement sous pression. Les occupants sont à la recherche des meilleures localisations et des meilleurs bâtiments. Ces facteurs ont poussé les loyers « prime » à 51 €/m²/mois (plus de 600 €/m²/an) dans le CBD, le plus haut niveau jamais enregistré au Luxembourg. Et de futures augmentations ne sont pas à exclure. Le Kirchberg a également connu une augmentation des loyers « prime » ; de 37 à 38€/m²/mois. Les loyers « prime » sont restés stables à 31 €/m²/mois dans la Cloche d'Or, 28,5 €/m²/mois dans la région Décentralisée et 25.5 €/m²/mois dans la périphérie.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT BUREAUX

Le marché de l'investissement bureaux a enregistré 350 millions d'euros au premier semestre 2020, plus ou moins en ligne avec la moyenne sur 5 ans. La plupart des transactions en 2020 étaient déjà prévues avant la crise sanitaire. Bien que les effets de la pandémie du COVID-19 sur le marché des bureaux ne soient pas encore entièrement mesurables, ils semblent être relativement modérés et la demande d'investissement reste clairement présente.

Tous secteurs confondus, le marché d'investissement luxembourgeois a enregistré plus de 455 millions d'euros. Le secteur des bureaux est dominant dans le marché de l'investissement et représente à peu près 77% du volume d'investissement.

Les taux « prime » sont restés stables à 3,75% (dans le CBD) après une compression dans la plupart des sous-marchés au premier semestre (qui reflétait la forte demande et la forte activité avant le confinement), mais pourraient encore augmenter en raison de conditions de financement défavorables.

Rapport financier

	30.06.2020	31.12.2019
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 052 443	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période = base de calcul	27 052 443	25 676 219

VALEUR DE L'ACTIF NET ET BILAN CONSOLIDÉS

Évolution de la valeur intrinsèque consolidée

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2019 (part du groupe)	59,29	1 603,9	27 052 443
Solde de dividende de l'exercice 2019 (distribué en mai 2020)		-23,3	
Résultat net (part du groupe) au 30 juin 2020		24,7	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		-0,3	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		- 0,4	
Valeur intrinsèque au 30 juin 2020 (part du groupe)	59,32	1 604,7	27 052 443

	30.06.2020	31.12.2019
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	61,42	60,80
EPRA NNNAV (en € par action) (part du groupe)	58,33	58,54

Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNNAV sont détaillées en page 80 de ce Rapport.

Bilan consolidé synthétique

(en millions €)	30.06.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 909,5	2 814,8
Autres actif	103,0	97,4
Total actifs	3 012,5	2 912,3
Capitaux propres	1 604,7	1 603,9
Dettes financières	1 203,6	1 134,7
non courant	908,3	637,6
courant ^(a)	295,3	497,2
Autres dettes	204,2	173,6
Total capitaux propres & passifs	3 012,5	2 912,3
LTV	40,2%	39,0%

(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

ÉVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE

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

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Compte de résultats synthétique

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat locatif net	69 384	69 482
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	69 205	68 541
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	179	941
Charges immobilières nettes ^(a)	-7 523	-6 689
Résultat d'exploitation des immeubles	61 861	62 793
Frais généraux	-8 473	-7 078
Autres revenus et charges d'exploitation	- 179	- 917
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	53 209	54 798
Marge opérationnelle^(a)	76,7%	78,9%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	10 317
Résultat immobilier net^(a)	53 209	65 116
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ^(a)	-10 177	-12 907
Impôts	- 839	- 762
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers^(a)	42 192	51 446
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	73	77 430
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16 673	-28 322
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	-16 601	49 108
Résultat net	25 591	100 555
EPRA earnings	42 477	43 776
Résultat net (en € par action)	0,95	3,93
EPRA earnings (en € par action)	1,57	1,71

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

Analyse du résultat net de l'activité opérateur immobilier

Le résultat locatif net total est stable (-0,1%) par rapport à la même période de l'année passée. Ceci s'explique par l'effet combiné de réceptions d'indemnités et augmentations de loyer sur la période, compensé par l'absence d'une indemnité reçue en 2019 et la perte de revenu liée à l'octroi en 2019 d'une emphytéose de 99 ans sur l'immeuble Pavillon. Le résultat locatif net « like for like » est en diminution -2,8% par rapport à l'an dernier suite à des renégociations et des fins de baux dans différents immeubles, notamment dans le CBD. Il est à noter que deux étages dans l'immeuble Central Gate se sont libérés au cours du premier semestre. Les travaux de rénovation de ces étages sont en cours et 80% de cette superficie est déjà pré-louée.

Les charges immobilières nettes sont en hausse de 0,8 million €. Cette hausse s'explique d'une part, par une augmentation des commissions d'agence liées aux locations réalisées au cours du semestre, et d'autre part, par l'augmentation des charges locatives et taxes.

L'EPRA like-for-like net rental growth s'établit à -1,2% au 30 juin 2020.

Les frais généraux s'établissent à 8,5 millions € par rapport à 7,1 millions € à la même période de l'année passée. Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation des frais ICT et le renfort des équipes.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 53,2 millions € par rapport à 54,8 millions € à la même période de l'année passée.

Le résultat financier (hors variation de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -10,2 millions € par rapport à -12,9 millions € à la même période l'année passée. La baisse des charges financières est principalement liée à une moins-value sur une restructuration de cession de créance liée à la cession du Pavillon enregistrée en 2019. Le coût moyen (annualisé) de financement reste stable à 2,0% de par sa sécurisation dans le temps.

La baisse du résultat net, qui s'établit à 25,6 millions € au 30 juin 2020 par rapport à 100,6 millions € au 30 juin 2019 s'explique principalement par la stabilité de la juste valeur des immeubles de placement (0,07 millions €) alors qu'une variation positive de 77,4 millions avait été enregistrée lors du premier semestre de l'année dernière.

L'EPRA earnings s'établit à 42,5 millions € par rapport à 43,8 millions € à la même période de l'année passée. L'EPRA earnings par action s'établit à 1,57 € par rapport à 1,71 € au 30 juin 2019, principalement suite à l'effet dilutif du placement privé de 1.266.300 actions réalisé en décembre 2019. Le résultat net par action quant à lui s'établit à 0,95 € par action par rapport 3,93 € à la même période de l'année passée.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ COWORKING

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 4,0 millions € sur les 6 premiers mois de l'exercice, par rapport à 3,4 millions € à la même période l'année passée. Suite à l'impact du COVID-19, la croissance du chiffre d'affaires réalisé à fin juin est inférieure aux attentes. La contribution de l'activité coworking à l'EPRA earnings consolidé est négative de 0,04 € par action. Cela s'explique par le fait que l'activité est en phase de développement dans un contexte économique pénalisé par la crise du COVID-19.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 72,9 millions €, stable par rapport à la même période de l'année passée. Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 24,7 millions €. L'EPRA earnings consolidé s'établit à 1,53 € par action contre 1,72 € au 30 juin 2019.

STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Financements confirmés pour un montant total de 1.457 millions € (dont 72% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.152 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- Utilisation du programme de billets de trésorerie à court terme à concurrence de 280 millions € ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 94% du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,0% pour les 6 premiers mois de l'année, stable par rapport à 2,0% au 31 décembre 2019 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,8 années (par rapport à 4,4 années au 31 décembre 2019) ;
- Ratio d'endettement de 43,9% (par rapport à 42,7% au 31 décembre 2019) ;
- Ratio LTV de 40,2% (par rapport à 39,0% au 31 décembre 2019) ;
- Ratio de couverture¹¹ de 95,7% (par rapport à 102,3% au 31 décembre 2019).

FINANCEMENTS RÉALISÉS

- Renouvellement d'un financement de 75 millions € pour une durée de 6 ans.
- Prolongation d'un financement bancaire de 100 millions € pour une année, avec des options d'extension annuelles jusqu'à 3 années complémentaires ;
- Prolongation d'un financement bancaire de 35 millions € pour une durée de 6 années, prenant cours en juin 2021 ;
- Conclusion d'un nouveau financement bancaire de 100 millions € pour une durée de 4 ans ;
- Augmentation de 30 millions € d'une ligne bancaire destinée à la gestion de besoin à court terme, établie pour une durée indéterminée mais résiliable moyennant un préavis de 23 mois.

Dans le contexte d'incertitudes liées à la pandémie COVID-19, la société a souhaité poursuivre son travail de renfort de sa structure financière. Toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a assuré ses besoins de financement jusqu'à la fin de l'année 2021.

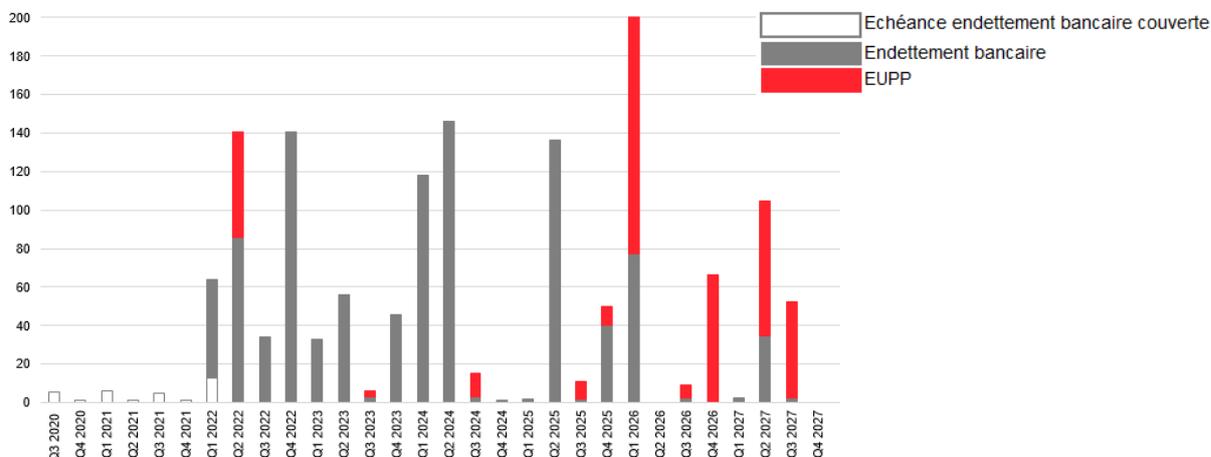
Commentaire impact COVID-19 :

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

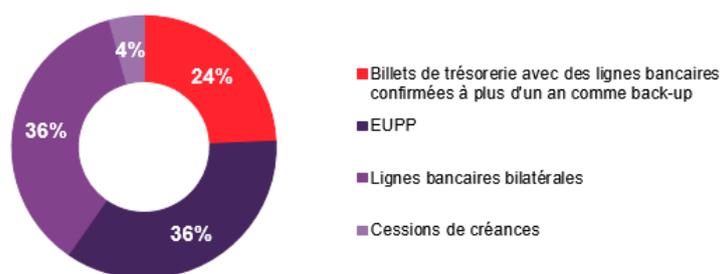
Par ailleurs, le marché des billets de trésorerie à court terme connaît également des tensions se traduisant par une diminution des volumes investis et une augmentation des marges. L'ensemble du papier commercial à court terme de Befimmo est couvert par des lignes de back-up bancaires à long terme.

¹¹ Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Ce ratio prend en compte des instruments de couverture optionnels de type CAP dont la maturité est proche (juillet 2020) et qui sont devenus hors marché suite à la baisse des taux d'intérêt (soit, deux positions de CAP pour un montant notionnel total de 55 millions € à des taux d'intérêt de couverture de 0,50% et 0,85%). Hors ces instruments, le ratio de couverture s'établirait à 97,2% au 31 décembre 2019.

Échéances des engagements financiers par trimestre (au 30.06.2020) (en millions €)



Répartition de l'endettement (au 30.06.2020)



Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 30 juin 2020, pour des émissions à court terme à concurrence de 280 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 101,3 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up à long terme constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

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 COLLAR¹².

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

Opérations réalisées :

- mise en place de deux nouveaux IRS payeur pour un total de 50 millions € sur 18 ans avec date de départ janvier 2022

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 95,7% au 30 juin 2020. Le ratio de couverture reste supérieur à 70% jusqu'au troisième trimestre de 2022 inclus et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2025 inclus.

¹² 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).

Evolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (au 30.06.2020)

Moyenne annuelle		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
CAP	Notionnel (en millions €)	47	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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%	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	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%	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	1083	1025	958	881	741	545	252	150	125	125	125	125	125	125	125	125	75	62	0	
	Taux moyen ^(a) (en %)	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.4%	0.4%	0.3%	

(a) Taux fixe moyen hors marge de crédit.

PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE

Suite aux incertitudes liées aux conséquences de la pandémie COVID-19, le Conseil d'administration de Befimmo a décidé en mai 2020 de retirer les perspectives d'EPRA earnings à trois ans publiées dans le Rapport Financier Annuel 2019. Ces incertitudes persistent à ce jour.

Le Conseil avait également réduit la perspective d'EPRA earnings pour l'exercice 2020 à un montant supérieur à 2,70 € par action. À périmètre constant et sur base des éléments connus à la date de publication de ce Rapport, Befimmo est confiante de pouvoir annoncer que l'EPRA earnings prévisionnel devrait se situer aux alentours de 2,80 € par action.

POLITIQUE DE DIVIDENDE

Befimmo proposera un dividende d'un minimum de 80% de l'EPRA earnings de l'année augmenté le cas échéant de plus-values réalisées pendant l'exercice dans le cadre de sa politique de rotation d'actifs, soit pour l'exercice 2020 un minimum de 2,24 € par action. Les moyens financiers conservés dans la Société contribueront à assurer les besoins de fonds propres utiles au développement de son activité.

Befimmo a l'intention de proposer la distribution du dividende en deux phases (acompte en décembre et solde en mai) et, le cas échéant, sous forme optionnelle.

Historique de la distribution de dividende depuis 2015

(en €/action)	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende en € par action	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45
EPRA earnings en € par action	3,89	3,68	3,74	3,68	3,29
<i>Dividende/EPRA earnings</i>	<i>89%</i>	<i>94%</i>	<i>92%</i>	<i>94%</i>	<i>105%</i>
Résultat net en € par action	4,41	3,82	5,32	3,24	6,95
<i>Dividende/résultat net</i>	<i>78%</i>	<i>90%</i>	<i>65%</i>	<i>107%</i>	<i>50%</i>

EPRA Best Practices

Le Commissaire a vérifié que les ratios EPRA étaient calculés conformément aux définitions et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2020	30.06.2019
EPRA earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles de l'activité opérateur immobilier.	Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent de supporter le paiement des dividendes.	en milliers €	42 477	43 776
			en € par action	1,57	1,71
EPRA Cost Ratio	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides incluses/exclues), divisé par les revenus locatifs bruts.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.	Charges sur vides incluses	23,3%	19,8%
			Charges sur vides exclues	20,5%	17,7%
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth	La croissance locative nette à périmètre constant compare la croissance du revenu locatif net du portefeuille, qui a été en opération continue, et pas en développement, durant les deux dernières périodes complètes décrites.	Fournit de l'information (en %) de la croissance du revenu locatif net (charges immobilières exclues) à périmètre constant du portefeuille (excluant l'impact des acquisitions et des désinvestissements) ^(b) .	en %	-1,2%	5,8%
Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2020	31.12.2019
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés ^(c) basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisé par la juste valeur ^(c) du portefeuille augmenté des frais (estimés) de transactions (= valeur acte en main).	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille.	en %	4,7%	4,9%
(ii) EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative (ou d'autres réductions de loyer).	Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.	en %	5,0%	5,1%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille.	Un indicateur "pur" des surfaces vacantes des immeubles de placement (en %), basé sur la VLE.	en %	3,6%	4,1%

^(a) Source: EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions et l'utilité sont écrites en anglais ; la version en français est une traduction non officielle. En cas de contradiction, la version anglaise prévaudra.

^(b) Vu le fait que l'EPRA ne publie pas l'utilité de l'EPRA Like-for-Like, Befimmo l'a rédigée.

^(c) Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.

^(d) Pour Befimmo, le revenu locatif brut annualisé équivaut au loyer annuel brut en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2020	30.06.2019
EPRA earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles.	Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent de supporter le paiement des dividendes.	en milliers €	41 498	44 107
			en € par action	1,53	1,72
Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2020	31.12.2019
EPRA NAV	Valeur intrinsèque ajustée pour tenir compte des immeubles de placement et les autres investissements à la juste valeur ^(b) et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissement immobilier à long terme.	Ajuste la valeur intrinsèque IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier ayant une stratégie d'investissement à long terme.	en milliers €	1 661 601	1 644 662
			en € par action	61,42	60,80
EPRA NNAV	EPRA NAV ajusté pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	Ajuste l'EPRA NAV pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une société immobilière.	en milliers €	1 578 062	1 583 604
			en € par action	58,33	58,54

^(a) Source: EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions et l'utilité sont écrites en anglais ; la version en français est une traduction non officielle. En cas de contradiction, la version anglaise prévaudra.

^(b) Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.

Befimmo en bourse

CHIFFRES CLÉS

	30.06.2020 (6 mois)	31.12.2019 (12 mois)
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 052 443	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 052 443	25 676 219
Cours le plus haut (en €)	57,00	59,40
Cours le plus bas (en €)	35,40	47,35
Cours de clôture (en €)	39,85	54,10
Nombre d'actions traitées ^(a)	13 344 391	17 395 988
Volume moyen journalier ^(a)	105 908	67 953
Vélocité du flottant ^(a)	67%	87%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	80%	106% (réalisé)
Dividende brut ^(b) (en € par action)	min. 2,24 (projeté)	3,45 (réalisé)
Rendement brut ^(c)	5,6% (projeté)	6,4%
Return sur cours ^(d)	-15,15%	18,7%

(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 du semestre en tenant compte de réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation au dividende optionnel.

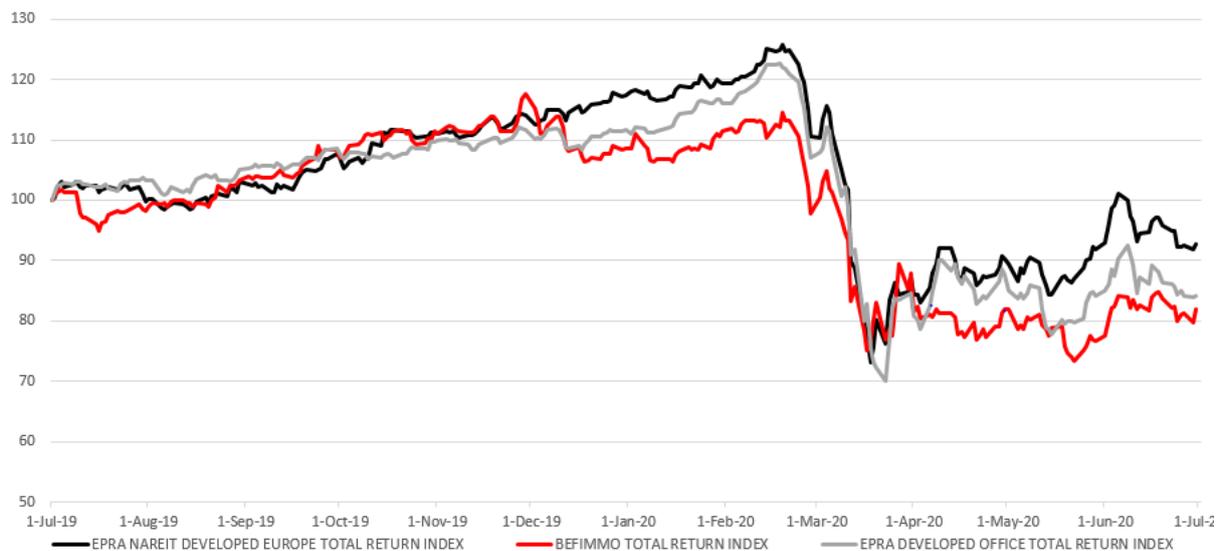
ÉVOLUTION DE L'ACTION BEFIMMO

L'action Befimmo a clôturé à 39,85 € au 30 juin 2020, contre 54,10 € au 31 décembre 2019. La capitalisation boursière de Befimmo s'élève à 1,1 milliard € au 30 juin 2020. Durant le premier semestre de l'exercice, le volume moyen quotidien d'échange se situe aux environs de 105.908 actions.

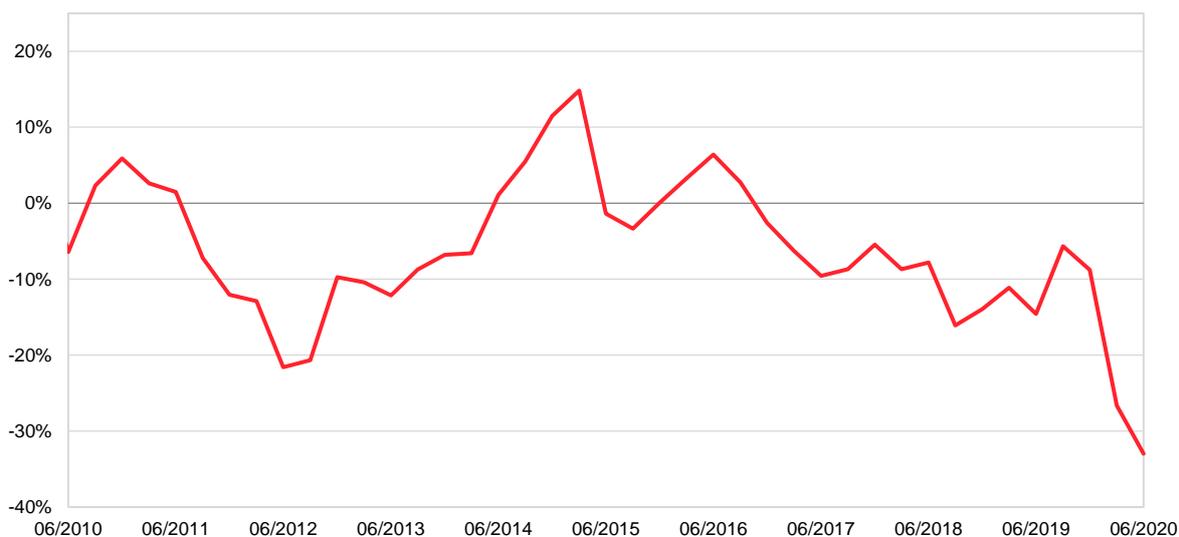
La crise actuelle se caractérise notamment par une baisse sensible des cours de bourse. Le cours de l'action Befimmo cote à un niveau historiquement bas avec une décote de 33% par rapport à la valeur intrinsèque.

Cette évolution du cours s'inscrit dans la moyenne de l'évolution des cours des sociétés immobilières européennes cotées actives dans le secteur des bureaux. Le return sur cours de l'action Befimmo (-24,7%) depuis le début de l'année est en ligne avec l'évolution de l'indice EPRA des bureaux (-24,3%).

Evolution du total return index de Befimmo par rapport au total return index des indices EPRA NAREIT et EPRA OFFICES¹³



Prime et décote du cours de bourse par rapport à la valeur intrinsèque sur une période de 10 ans



¹³ Source : EPRA.

Informations aux actionnaires

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Les renouvellements de mandats suivants ont été proposés et approuvés lors de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020 :

- Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie Baeyaert, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de 3 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2023 ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Wim Arousseau, en tant qu'Administrateur, pour une période de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022 ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Kurt De Schepper, en tant qu'Administrateur, pour une période de 4 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2024.

La composition du Conseil se présente comme suit :

Mandat au Conseil	Date d'expiration du mandat
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2021
Benoît De Blicq Administrateur délégué	Assemblée générale ordinaire 2022
Anne-Marie Baeyaert Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2023
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2021
Sophie Malarme-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2021
Wim Arousseau Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2022
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2024
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2022
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2021
Vincent Querton Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2021

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2020	Jeudi 28 octobre 2020 ^(a)
Mise en paiement de l'acompte ^(b) 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 ^(a)
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2020	Vendredi 26 mars 2021
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020	Mardi 27 avril 2021
Mise en paiement du solde ^(c) du dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n°41	
- 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) Publication après clôture de la bourse.

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

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

Selon les notifications de transparence reçues ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit:

	Nombre d'actions (déclarées) à la date de déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues de l'actionnaire	(en %)
Déclarants			
AXA Belgium SA	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas et sociétés liées	2 641 047	30.04.2019	9,3%
Norges Bank	855 804	10.12.2019	3,0%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Actions propres			
Befimmo SA	1 393 528	04.12.2019	4,9%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 965 857	20.12.2019	70,2%
Total	28 445 971		100%

**.ÉTATS
FINANCIERS
CONSOLIDÉS
RÉSUMÉS**

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

(EN MILLIERS €)

	Notes	30.06.20	30.06.19
I. (+) Revenus locatifs		73 166	72 871
III. (+/-) Charges relatives à la location		- 251	- 28
RÉSULTAT LOCATIF NET		72 916	72 843
IV. (+) Récupération de charges immobilières		10 727	4 457
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		22 547	21 999
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-26 983	-24 804
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		159	332
RÉSULTAT IMMOBILIER		79 366	74 826
IX. (-) Frais techniques		-10 644	-4 348
X. (-) Frais commerciaux		- 460	- 145
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 978	-1 434
XII. (-) Frais de gestion immobilière		-1 558	-1 383
XIII. (-) Autres charges immobilières		-3 459	-3 447
(+/-) Charges immobilières		-18 099	-10 758
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		61 267	64 068
XIV. (-) Frais généraux de la Société		-9 732	-7 943
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		274	- 917
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		52 706	55 208
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	10 317
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		897	78 305
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		56 598	143 830
XX. (+) Revenus financiers	5	414	302
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	5	-10 049	-9 749
XXII. (-) Autres charges financières	5	-1 222	-3 595
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	-16 673	-28 322
(+/-) Résultat financier		-27 531	-41 364
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		25 175	102 467
XXV. (-) Impôts des sociétés		- 843	- 815
(+/-) Impôts		- 843	- 815
RÉSULTAT NET		24 333	101 652
RESULTAT NET (part du groupe)		24 733	101 229
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		- 401	423
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)		0,91	3,96
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension		- 323	-1 671
RÉSULTAT GLOBAL		24 010	99 981
RESULTAT NET (part du groupe)		24 410	99 557
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		- 401	423

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE**(EN MILLIERS €)**

ACTIF	Notes	30.06.2020	31.12.2019
I. Actifs non courants		2 949 134	2 861 689
A. Goodwill	6	23 629	23 629
B. Immobilisations incorporelles		2 247	1 729
C. Immeubles de placement	7	2 898 234	2 814 822
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare		2 853 779	2 790 778
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)		44 456	24 044
D. Autres immobilisations corporelles		13 018	10 948
E. Actifs financiers non courants	8	8 633	7 296
F. Créances de location-financement		3 374	3 265
II. Actifs courants		63 365	50 563
A. Actifs détenus en vue de la vente	7	11 230	-
B. Actifs financiers courants	8	30	12 763
C. Créances de location-financement		144	142
D. Créances commerciales		49 606	31 535
E. Créances fiscales et autres actifs courants		16	1 060
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		575	2 878
G. Comptes de régularisation		1 763	2 184
TOTAL DE L'ACTIF		3 012 499	2 912 251
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30.06.2020	31.12.2019
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 604 653	1 603 872
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 604 653	1 603 872
A. Capital		398 356	398 320
B. Primes d'émission		861 905	861 905
C. Réserves		319 658	231 434
D. Résultat net de l'exercice		24 733	112 213
II. Participations ne donnant pas de contrôle		-	-
PASSIFS		1 407 846	1 308 379
I. Passifs non courants		984 784	696 157
A. Provisions		1 855	1 471
B. Dettes financières non courantes	8	908 272	637 567
a. Établissements de crédit		452 329	201 446
c. Autres		455 943	436 121
C. Autres passifs financiers non courants		63 707	46 455
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		9 974	9 974
F. Passif d'impôts différés		976	691
II. Passifs courants		423 062	612 222
A. Provisions		2 326	3 155
B. Dettes financières courantes	8	295 329	497 167
a. Établissements de crédit		11 499	61 448
c. Autres		283 830	435 719
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		101 774	85 596
E. Autres passifs courants		2 470	3 872
F. Comptes de régularisation		21 163	22 432
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 012 499	2 912 251

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(EN MILLIERS €)

	30.06.20	30.06.19
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2 878	591
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période (6 mois)	24 333	101 652
Variations des engagements de locations simples (IFRS 16)	-	781
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-10 317
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	10 857	13 042
Intérêts payés (incl. charge d'intérêt IFRS 16)	-12 691	-14 858
Impôts	843	815
Impôts payés	- 193	- 165
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	- 897	-78 305
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	16 673	28 322
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	133	- 236
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	1 057	859
Ajustements des provisions (+/-)	- 870	- 380
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	39 244	41 209
Mouvement des postes d'actif	-16 948	-15 991
Mouvement des postes de passif	21 957	-6 619
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	5 009	-22 609
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	44 253	18 600
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-79 901	-23 357
Cessions	-	93 937
Autres acquisitions (projets de redéveloppement, participations, ...)	- 534	- 305
Autres immobilisations (in)corporelles	-3 668	- 852
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-84 103	69 424
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	129 739	17 136
Remboursement USPP mai 2019 et mai 2020	-67 494	-82 769
Remboursement dettes financières IFRS 16	- 934	- 662
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières IFRS 16	- 240	325
Instruments de couverture et autres actifs financiers	- 294	656
Solde de dividende de l'exercice précédent	-23 265	-21 998
Frais d'augmentation de capital	36	- 87
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	37 548	-87 400
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	-2 302	624
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE (6 MOIS)	575	1 214

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres : part du groupe	Participatio ns ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.18	357 871	792 641	276 104	16 597	1 443 214	-	1 443 214
Affectation du résultat			16 597	-16 597	-		-
Dividende distribué			-21 998		-21 998		-21 998
<i>Dividende 2018 Befimmo (solde)</i>			-21 998		-21 998		-21 998
Augmentation de capital - fusion Beway SA	38 454	61 015	-99 627		- 159		- 159
Autres éléments du résultat global			-1 671		-1 671		-1 671
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-5 405		-5 405		-5 405
Résultat global de la période (6 mois)				101 229	101 229		101 229
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.19	396 325	853 656	164 000	101 229	1 515 209	-	1 515 209
Dividende optionnel	2 915	8 249		-66 250	-55 087		-55 087
<i>Acompte sur dividende 2019 Befimmo</i>				-66 250	-66 250		-66 250
<i>Augmentation du capital</i>	2 915	8 249			11 163		11 163
Placement privé d'actions propres du 3 décembre 2019			68 982		68 982		68 982
Ecriture d'ajustement - Fusion Beway SA	- 919	1			-919		- 919
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-1 634		-1.634		-1 634
Autres éléments du résultat global			86		86		86
Résultat global de la période (6 mois)				77 234	77 234		77 234
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.19	398 320	861 905	231 434	112 213	1 603 872	-	1 603 872
Affectation du résultat			112 213	-112 213	0		-
Dividende distribué			-23 265		-23 265		-23 265
<i>Dividende 2019 Befimmo (solde)</i>			-23 265		-23 265		-23 265
Placement privé d'actions propres du 3 décembre 2019	36				36		36
Autres éléments du résultat global			- 323		- 323		- 323
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			- 401		- 401		- 401
Résultat global de la période (6 mois)				24 733	24 733		24 733
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.20	398 356	861 905	319 658	24 733	1 604 653	-	1 604 653

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (« la Société », immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0455.835.167) est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société et de ses filiales est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 au Grand-Duché de Luxembourg), Befimmo Property Services SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0444.052.241), Fedimmo SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meirfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0889.229.788), Vitalfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0899.063.306) et Zin in Noord SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0742.736.225). Befimmo détient une participation de 68,16 % dans la société Silversquare Belgium SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0806.423.356). Befimmo détient une participation de 12,5 % dans le capital de Co.Station Belgium SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0599.786.434).

La Société présente des états financiers consolidés en date du 30 juin 2020. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers et a autorisé leur publication en date du 23 juillet 2020.

Les activités de la Société sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux, de salles de réunions et d'espaces de coworking et à la prestation de services connexes.

Au 30 juin 2020, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux de qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg, loués pour environ 60% à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés résumés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils doivent être lus simultanément avec les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2019 repris dans le Rapport Financier Annuel 2019.

Les principales méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2019 (pages 156 à 163) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be), à l'exception de l'ajustement repris ci-dessous concernant les gratuités locatives :

La section 2.14 "Revenus" est complétée par le paragraphe suivant:

Les réductions de loyers accordées exceptionnellement en période de crise économique, telle que la crise liée à la pandémie COVID-19 et au lockdown qui y était lié, sont comptabilisées en diminution des revenus, conformément à la norme IFRS 9 ("impairment loss").

Activité opérateur immobilier				Activité coworking		Montants non affectés		Total	
Flandre		Luxembourg ville							
30.06.20 (6 mois)	30.06.19 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.19 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.19 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.19 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.19 (6 mois)
18 044	15 128	2 525	2 553	4 042	3 361	- 502	-	73 166	72 871
16 811	14 048	2 219	2 258	- 588	1 275	- 6	-	61 267	64 068
- 22 352	2 352	2 943	12 508	825	874	-	-	897	78 305
-	291	-	-	-	-	-	-	-	10 317
- 5 541	16 691	5 162	14 766	237	2 150	- 6	-	62 164	152 690
-8,9%	10,9%	8,3%	9,7%	0,4%	1,4%	0,0%	-	100,0%	100%
						- 9 732	- 7 943	- 9 732	- 7 943
						274	- 917	274	- 917
						- 27 531	- 41 364	- 27 531	- 41 364
						- 843	- 815	- 843	- 815
								24 333	101 652
								24 733	101 229
								- 401	423
30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19
5 308	5 308	-	-	9 600	9 600	-	-	23 629	23 629
452 816	474 911	141 512	138 566	44 456	24 044	-	-	2 909 465	2 814 822
257	3 087	3	- 37	-	-	-	-	74 158	111 699
						75 888	70 393	79 406	73 801
458 124	480 219	141 512	138 566	54 056	33 645	75 888	70 393	3 012 499	2 912 251
15,2%	16,5%	4,7%	4,8%	1,8%	1,1%	2,5%	2,4%	100%	100%
						1 407 846	1 308 379	1 407 846	1 308 379
						1 604 653	1 603 872	1 604 653	1 603 872
						1 604 653	1 603 872	1 604 653	1 603 872
						-	-	-	-
						3 012 499	2 912 251	3 012 499	2 912 251

5. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -10,9 millions € au premier semestre 2020, par rapport à -13,0 millions € au premier semestre de 2019.

Les « Revenus financiers » comprennent principalement les indemnités payées par les investisseurs sur leurs placements en billets de trésorerie émis par Befimmo.

La diminution de la charge de 2,3 millions € des « intérêts nominaux sur emprunts » ainsi que la diminution des produits générés par les instruments de couvertures (rubrique « Produits résultat d'instruments de couverture autorisés ») pour un montant équivalent, s'explique principalement par l'arrivée à son terme, en mai 2019, d'une partie d'un US Private Placement (USPP), couvert contre les risques de change et d'intérêts par un Cross Currency Swap (CCS). La sous-rubrique « Autres charges d'intérêts » comprend la charge d'intérêt sur les contrats de location, comptabilisée selon la norme IFRS 16, s'élevant à -0,7 million € sur les 6 premiers mois de 2020 et à -0,1 million € sur les 6 premiers mois de 2019.

La baisse des « Autres charges financières » de 2,4 millions € est expliquée par la principale composante de la charge exceptionnelle liée au dénouement d'une cession de créances à taux fixe sur l'immeuble « Pavillon » cédée en mai 2019.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est de -16,7 millions € contre -28,3 millions € sur les six premiers mois de 2019.

(en milliers €)	30.06.20 (6 mois)	30.06.19 (6 mois)
(+) XX. Revenus financiers	414	302
(+) Intérêts et dividendes perçus	304	244
(+) Redevances de location-financement et similaires	109	57
(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes	-10 049	-9 749
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-5 744	-8 010
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 128	- 101
(-) Autres charges d'intérêts	- 734	- 148
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	2 697	4 969
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	2 697	4 969
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-6 139	-6 459
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-6 139	-6 459
(-) XXII. Autres charges financières	-1 222	-3 595
(-) Frais bancaires et autres commissions	-1 222	-1 151
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	0
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	-	-2 443
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16 673	-28 322
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-29 394	-34 179
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-29 394	-34 179
(+/-) Autres	12 720	5 857
(+/-) Résultat financier	-27 531	-41 364

6. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Le descriptif de la méthode d'enregistrement de ce goodwill est décrit dans le Rapport Financier Annuel 2019 (page 173).

Au 30 juin 2020, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation, conformément à la méthode décrite dans le Rapport Financier Annuel 2019 (page 174). Le résultat de ce test indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée.

La consolidation de Silversquare depuis le 1 janvier 2019 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Le descriptif de la méthode d'enregistrement de ce goodwill est décrit dans le Rapport Financier Annuel 2019 (page 174 et 199).

Au 30 juin 2020, le goodwill de Silversquare a fait l'objet d'un test de dépréciation, conformément à la méthode décrite dans le Rapport Financier annuel 2019 (page 174). Le résultat de ce test indique qu'aucune dépréciation ne doit pas être actée.

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

<i>(en milliers €)</i>	
Valeur comptable au 31.12.2018	2 655 324
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 655 324</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	17 289
Autres investissements	94 410
Cessions	- 88 627
Variations de la juste valeur	110 195
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	24 044
<i>Reconnaissance du droit d'usage au 1 janvier 2019</i>	<i>17 265</i>
<i>Nouveaux baux contractés depuis le 1 janvier 2019</i>	<i>6 548</i>
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>231</i>
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	2 187
<i>Reconnaissance du droit d'usage au 1 janvier 2019</i>	<i>2 500</i>
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>- 313</i>
Valeur comptable au 31.12.2019	2 814 822
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 814 822</i>
<i>Juste valeur du portefeuille hors Silversquare</i>	<i>2 790 778</i>
<i>Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)</i>	<i>24 044</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	84
Autres investissements	74 075
Variations de la juste valeur	223
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	20 411
<i>Nouveaux baux contractés depuis le 1 janvier 2020</i>	<i>19 587</i>
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>825</i>
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	- 150
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>- 150</i>
Valeur comptable au 30.06.2020	2 909 465
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 898 234</i>
<i>Juste valeur du portefeuille hors Silversquare</i>	<i>2 853 779</i>
<i>Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)</i>	<i>44 456</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>11 230</i>

Befimmo a acquis, en fin d'année 2019, l'immeuble Loi 44, situé en Quartier Léopold – CBD. Courant l'année 2019, Fedimmo a acquis une parcelle de terrain dans le cadre du projet Paradis Express.

Lors du premier semestre 2020, Befimmo a investi 74,1 millions € dans son portefeuille. Les investissements ont porté principalement sur le projet Quatuor (33,0 millions €), le projet ZIN (19,6 millions €), le projet Paradis Express (8,7 millions €) et la rénovation de l'immeuble Brederode Corner (5,0 millions €).

En 2019, le montant investi en travaux s'élève à 94,4 millions €. Les investissements ont porté principalement sur le projet Quatuor (32,1 millions €), le projet ZIN (23,1 millions €), la rénovation de l'immeuble Brederode Corner (12,5 millions €), le projet Paradis Express (7,7 millions €), les immeubles Ikaros (8,9 millions €) et la deuxième phase de la construction du Palais de justice à Eupen (3,1 millions €).

Au cours de l'année 2019, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Pavilion, situé à Bruxelles CBD et a vendu l'immeuble Eagle Building, situé à Diegem en périphérie. En 2019, Fedimmo a réalisé la vente de trois immeubles en Flandre : Ijzerkaai 26 à Kortrijk, Grote Markt 10 à Menen, Kasteelstraat 15 à Izegem.

La norme IFRS 16 est entrée en vigueur au 1 janvier 2019. Les droits d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux sont valorisés à leur juste valeur (voir principales méthodes comptables). La sous-rubrique « autres droits d'usages » comprend le droit d'usage des terrains.

La rubrique des « Actifs détenus en vue de la vente » comprend six immeubles du portefeuille Fedimmo situés en Flandre.

8. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

À périmètre constant, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à fin 2021. Le chapitre « Structure financière et politique de couverture » à la page 25 de ce Rapport reprend des informations détaillées sur le sujet.

Afin de limiter les risques liés à l'évolution des taux d'intérêt et de change, la Société procède à l'acquisition d'instruments de couverture. Au 30 juin 2020, le ratio de couverture est de 95,7%. Le tableau ci-après reprend l'ensemble des instruments de couverture dont dispose la Société au 30 juin 2020.

€							
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option	20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ^(a) vendu	2	Option	20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,17%	juin 2018	déc. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,71%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,80%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,65%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,66%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,71%	août 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,93%	août 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,85%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,92%	fév. 2025	août 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,82%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,95%	avr. 2018	oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,75%	juil. 2019	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,25%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,21%	jan. 2025	avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,21%	déc. 2024	juin 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,12%	jan. 2025	juil. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,87%	déc. 2018	déc. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,65%	juil. 2019	juil. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,70%	sept. 2019	juil. 2039	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,66%	jan. 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,05%	jan. 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,51%	mars 2017	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,42%	oct. 2017	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,81%	mars 2018	mars 2026	Euribor 3 mois

(a) La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

Actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêts et de change, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan et incluent l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Ces informations parviennent à Befimmo d'une société spécialisée indépendante. La Société procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec les valorisations provenant des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouvent ci-après :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 30.06.2020	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	-	- 313
Forward	2	7 849	-63 394
CCS	2	-	-
		7 849	-63 707

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2019	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	-	- 359
Forward	2	7 274	-46 096
CCS	2	12 715	-
		19 989	-46 455

La Société n'effectue pas de compensation de valeur de ses instruments financiers comptabilisés à l'actif et au passif du bilan. Les montants des actifs financiers et des passifs financiers repris dans la situation financière sont donc des montants bruts.

Actifs et passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel 2019 (pages 160 à 162), la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 30 juin 2020 de 48,7 millions € ;
- des divers placements privés européens (EUPP) à taux fixes pour un montant total de 362,8 millions €.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables

enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable et en juste valeur au terme du premier semestre 2020.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 30 juin 2020, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	385 344	362 018
Cessions de créances de loyers futurs / de redevances d'usufruits futures	2	52 094	48 714

.RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire aux actionnaires de Befimmo SA sur l'examen limité des états financiers consolidés résumés clos le 30 juin 2020 pour la période de six mois se terminant à cette date**Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Befimmo SA (la "Société"), et de ses filiales, ci-joint, arrêté au 30 juin 2020, ainsi que de l'état du résultat global consolidé résumé, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres, y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date ainsi que des notes aux états financiers consolidés résumés, communément, les « Etats Financiers Consolidés Résumés ». Le total de l'état consolidé résumé de la situation financière s'élève à € 3.012.499 milliers et l'état du résultat global consolidé résumé se solde par un résultat net pour la période de six mois se terminant à cette date de € 24.333 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Résumés conformément à l'International Financial Reporting Standard *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Résumés, basée sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne.

Paragraphe d'observation – Covid-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats de la Société des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur la Société est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Facteurs de risque » concernant les risques et incertitudes pour la Société résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, 23 juillet 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch*
Partner

*Agissant au nom d'une SRL

.DÉCLARATION

Déclaration des personnes responsables

Monsieur Benoît De Blicq, Administrateur délégué, et Monsieur Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- a) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

.FACTEURS DE RISQUES

Ce chapitre reprend les risques identifiés qui pourraient affecter la Société, ainsi qu'une description des mesures prises par la Société afin de les anticiper, de les transformer en opportunité et de limiter leur impact potentiel. Il convient de noter qu'entreprendre implique la prise de risques et qu'il n'est donc pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société et, indirectement, par ses actionnaires. La situation économique et financière globale et le contexte géopolitique peuvent accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo.

Cette liste de risques est basée sur les informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport et est complétée par le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes. Les risques repris dans les différentes catégories sont classés par ordre d'importance en fonction du risque 'brut' (sans tenir compte des mesures d'atténuation ou du positionnement de Befimmo). Le niveau de risque mentionné (high, medium ou low) tient compte du positionnement de Befimmo par rapport au risque et des mesures d'atténuation. La liste des risques présentée dans ce chapitre n'est pas exhaustive : d'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière, peuvent exister.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU COVID-19

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À LA CRISE RESULTANT D'UNE PANDÉMIE – Medium (Low à court terme)		
La gestion de la pandémie mondiale Covid-19 a entraîné et pourrait entraîner dans le futur des mises à l'arrêt d'activités, ainsi que des confinements imposés par le gouvernement avec des degrés contraignants inconnus. La crise peut accélérer l'évolution du monde du travail.	<p>Baisse de la demande d'espaces de bureaux.</p> <p>L'interruption ou le ralentissement des chantiers de construction dans le cadre des projets de redéveloppement.</p> <p>Difficultés financières des locataires les plus affectés avec un impact sur les revenus et le cash-flow de la société.</p> <p>Accès moins aisé à des financements et/ou augmentation des marges de crédits exigées par les banques et les marchés financiers avec un impact potentiel sur la liquidité.</p> <p>Risque de liquidité.</p> <p>Baisse de l'EPRA earnings projeté, ainsi qu'un retard dans la contribution des différents projets de développement.</p> <p>Plus grande volatilité du cours de l'action.</p>	<p>Befimmo est consciente que la crise peut accélérer l'évolution du monde du travail. Depuis des années Befimmo suit les tendances qui ont un impact sur l'évolution du monde du travail. Avec Silversquare (activité de coworking), elle peut offrir une plus grande flexibilité (en termes de durée de contrat, d'utilisation des espaces de travail et du type d'équipements requis pour les besoins du moment) et proposer une offre « hybride¹⁴ » qui permet aux « corporates » de combiner plusieurs solutions d'espaces dans un réseau BeLux.</p> <p>La Société dispose d'une base solide de locataires, avec 59% des revenus (opérateur immobilier) provenant de baux longs avec des institutions publiques belges et européennes. Le solde est réparti entre des locataires issus de divers secteurs, parmi lesquels de grandes entreprises, et une part très limitée provenant du secteur « retail » (1% des revenus locatifs consolidés). Le top 5 des clients « corporate » représente 17% des revenus (opérateur immobilier).</p> <p>L'activité de coworking Silversquare représente quant à elle ±6% des revenus locatifs consolidés au 30 juin 2020. 69%</p>

¹⁴ Befimmo offrira différentes solutions d'espaces de travail dans un modèle de bureaux hybrides, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions. Les utilisateurs bénéficieront d'une flexibilité en termes de temps (durée de leur contrat), d'espace de travail (ils occuperont facilement moins ou plus d'espace selon leurs besoins) et de facilités de réunions. Ils pourront se déplacer d'un endroit à l'autre, en fonction de leurs préférences et de leur horaire de travail.

		<p>des revenus du semestre sont réalisés dans des « private offices » utilisés par des petites ou moyennes entreprises qui ont un potentiel de résilience plus important que les « flex desks ».</p> <p>La durée moyenne pondérée des baux en cours (opérateur immobilier) jusqu'à prochaine échéance s'élève à 7,2 ans au 30 juin 2020 et à 7,9 ans jusqu'à échéance finale.</p> <p>Le taux d'occupation (opérateur immobilier) spot s'élève à 93,6% au 30 juin 2020.</p> <p>81% du pipeline engagé de projets de développement de bureaux sont déjà pré-loués.</p> <p>Les besoins de financement sont actuellement couverts jusqu'à fin de l'année 2021. Le LTV (Loan-to-Value) s'élève à 40,2% au 30 juin 2020.</p> <p>Par prudence, la Société a ramené la prévision de dividende de l'exercice 2020 au moins au niveau réglementaire.</p>
--	--	--

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À DES FACTEURS ÉCONOMIQUES EXTERNES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ AUX NOUVELLES FAÇONS DE TRAVAILLER - Medium		
<p>L'utilisation des surfaces de bureaux devient de plus en plus flexible et mobile. Les avancées technologiques facilitent un mouvement de transformation au sein des entreprises : d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel », à des environnements plus dynamiques.</p> <p>Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents. Elles s'installent selon les Smart Ways of Working et passent à l'Activity Based Working</p>	<p>Le ratio de nombre de m² utilisés par employé diminue et peut conduire à une diminution du taux d'occupation des immeubles.</p> <p>Les environnements de bureaux du modèle classique ne répondent plus aux attentes.</p> <p>Le « business model » du coworking est encore en plein développement.</p>	<p>La Société s'inscrit dans ce nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ; - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT - Medium		
<p>Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.</p>	<p>Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p> <p>Dans le contexte des taux d'intérêts actuel, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, impacte négativement les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS.</p> <p>Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.</p>	<p>Mise en place d'une politique de couverture du risque de hausse des taux d'intérêt : se financer à taux fixes sur une partie de l'endettement ou conclure des instruments financiers de type IRS ou options CAP et FLOOR sur une partie de l'endettement à taux variables.</p> <p>Endettement total au 30 juin 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un montant de dette de 1.082,7 millions € (représentant 94,0% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS) ; - le solde de la dette, soit 69,1 millions €, est financé à taux variables, dont 20 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/ COLLAR¹⁵). Un solde de 4,3% de la dette totale est donc non couvert. <p>En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 1,5 million € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 30 juin 2020).</p> <p>Grâce aux couvertures mises en place au 30 juin 2020, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une diminution des charges financières estimée à -0,3 million € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 30 juin 2020).</p> <p>Au 30 juin 2020, le ratio d'endettement s'élève à 43,9%, le ratio LTV s'élève à 40,2%.</p> <p>L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le 1^{er} juillet 2020 le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme</p>
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT - Medium		
<p>Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges de</p>	<p>Une augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p>	<p>Répartition dans le temps de la maturité des financements et diversification des sources de financements.</p>

¹⁵ La souscription de COLLAR (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) permet de plafonner l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR)

<p>financement évoluent notamment en fonction de l'appétit pour le risque sur les marchés financiers et des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite « Bâle IV ») et du secteur des assurances (réglementation dite « CRD IV »). Elles évoluent également en fonction de la perception du profil de risque crédit de la Société.</p>		<p>Optimisation de l'utilisation des financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple, selon les conditions de marché, par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).</p>
RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION - Low		
<p>Risque de déflation sur ses revenus car les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé.</p> <p>Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.</p>	<p>L'impact des adaptations des loyers peut être estimé à 1,4 million € sur une base annuelle (hors protection), par pourcent de variation de l'indice santé.</p>	<p>95,7%¹⁶ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 41,7% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base. - 54% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. <p>Le solde des baux, soit 4,3%, ne prévoit pas de plancher.</p> <p>Accords contractuels mis en place dans les relations avec les entrepreneurs.</p>

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS A LA STRATÉGIE

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF - Medium		
<p>Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande et par une évolution de la nature de la demande.</p> <p>La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - risque de la perte et/ou de la baisse de revenus ; - risque de réversion négative des loyers ; - risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuits ; - risque de baisse de juste valeur des immeubles, etc. 	<p>Diminution du taux d'occupation et une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.</p> <p>Sur une base annuelle au 30 juin 2020, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 2,1 millions € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de -0,08 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,07% sur le ratio d'endettement.</p> <p>Coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués.</p> <p>Ils sont estimés sur base annuelle à 2,8 millions €, ce qui représente</p>	<p>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ; - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. <p>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ;

¹⁶ Sur base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2020.

	<p>environ 2,1% du total des revenus locatifs.</p> <p>Charges plus élevées dans le cadre de la commercialisation des biens disponibles à la location.</p> <p>Baisse de la valeur des immeubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ; - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. <p>La Société dispose d'une équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients.</p> <p>La pérennité des cash-flows dépend principalement de la sécurisation des revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie importante de son portefeuille immobilier puisse être louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multi-location, ce qui permet de répartir les risques locatifs.</p> <p>Au 30 juin 2020, la durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance de Befimmo s'établit à 7,2 ans.</p> <p>Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location s'établit au 30 juin 2020 à 93,6%, par rapport au taux de 94,4% au 31 décembre 2019.</p> <p>Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A¹⁷ à Bruxelles.</p>
<p>RISQUE LIÉ À LA RÉPUTATION DE LA SOCIÉTÉ - Medium</p>		
<p>Risque lié à la réputation envers les stakeholders (les locataires actuels et potentiels, les riverains, les pouvoirs publics, les investisseurs actuels et potentiels, les analystes financiers et autres, les fournisseurs, etc.).</p>	<p>Une mauvaise réputation de la Société pourrait avoir des répercussions négatives notamment lors de la négociation de contrats de baux, de la recherche de financement et/ou sur la valeur de l'action.</p>	<p>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec</p>

¹⁷ Bâtiment neuf (nouvelle construction ou rénovation lourde) répondant aux derniers standards environnementaux, techniques et d'agencement spatial (efficacité des plateaux notamment). D'une manière générale, bâtiment neuf ou ayant moins de 5 ans.

<p>La réputation est influencée par les informations diffusées par les médias et sur les réseaux sociaux.</p>		<p>les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</p> <p>À côté des obligations de communication en tant que société cotée en bourse et SIR, la Société communique de manière transparente et proactive afin de répondre au mieux aux attentes de ses stakeholders.</p> <p>La Société dispose d'un plan de communication (interne et externe) et d'un plan de communication de crise. Elle effectue (via des agences spécialisées) des analyses de réputation.</p> <p>Une veille journalière des médias est réalisée et des démarches de correction ou de clarification sont prises si nécessaire.</p>
<p>RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT - Medium</p>		
<p>Risque lié à la rénovation ou la construction d'immeubles.</p> <p>En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou être reconstruits.</p> <p>Dans ce cadre Befimmo est exposé à des risques liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés) ; - aux choix de programmation ; à l'obtention des permis (difficultés, retard, changements législatifs, etc.) ; - à la construction (coût, retard, conformité, etc.) ; - à la commercialisation. 	<p>Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget.</p> <p>Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif.</p> <p>Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité.</p> <p>Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.</p>	<p>Conception de projets innovants, durables et de qualité (en y intégrant les dernières technologies) répondant aux besoins de marché.</p> <p>Analyse continue des besoins du marché :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. <p>Dialogue proactif et récurrent avec les pouvoirs publics dans le cadre des demandes de permis.</p> <p>Choix de partenaires de qualité.</p> <p>Équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants.</p>
<p>RISQUE DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE FUSION, SCISSION OU ACQUISITION ET DE JOINT-VENTURE - Medium</p>		
<p>Risque que la valeur de certains actifs ait été surestimée ou que des passifs occultes aient été transférés</p>	<p>Constat de la nécessité de réévaluer certains actifs ou d'acter certains passifs qui</p>	<p>Prise de précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des exercices de due</p>

à la Société à l'occasion des opérations de fusion, scission ou acquisition ou à l'occasion de joint-ventures.	pourraient conduire à une perte économique pour la Société.	diligence complets (immobilier, comptable, fiscal, etc.) sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou fusionnées pouvant conduire, le cas échéant, à l'obtention de garanties. Précautions similaires prises en cas de joint-ventures.
RISQUES DE CONCENTRATION SECTORIELLE - Medium		
Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces aux rez-de-chaussée de certains immeubles).	Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux.	<p>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ; - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel - de création de valeur. <p>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ; - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.
RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES - Low		
Risques liés à la défaillance financière de ses locataires.	Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu.	<p>Examen préalable de la santé financière des clients potentiels.</p> <p>Des garanties locatives sont exigées des locataires¹⁸ du secteur privé.</p> <p>Application d'une procédure de suivi régulier des créances impayées.</p>

¹⁸ Les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (58,9% au 30 juin 2020), calculé sur base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2020, ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité.

	Pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc.	
RISQUES DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE - Medium		
Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son Hinterland économique (70% du portefeuille au 30 juin 2020).	Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois, caractérisé notamment, par la présence importante des institutions européennes et des activités qui y sont liées.	Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la Société veille à éviter une trop grande concentration du portefeuille dans une seule zone ou un seul actif. À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour 3 du WTC à Bruxelles représentent chacun individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2020.
RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DU COWORKING - Medium		
Risques liés à l'entrée dans un nouveau marché qui est en plein développement (maîtrise des facteurs clefs de succès, concurrence, etc.).	Rentabilité liée au succès de l'activité sous-jacente.	Prise d'une participation majoritaire dans une société (Silversquare) ayant une grande expérience dans le coworking. L'impact est relativement limité sur la Société qui développe cette activité progressivement.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES - Medium		
<p>Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille.</p> <p>Risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans les segments de marché dans lesquels le nombre limité de transactions offre peu de points de comparaison aux experts, ce qui est dans une certaine mesure encore le cas pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (7,46%¹⁹ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges.</p>	<p>Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement²⁰ et de LTV²¹ de la Société.</p> <p>Impact sur la capacité de distribuer un dividende²² au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non-distribuables et de la partie distribuable des primes d'émissions.</p> <p>Sur base des données au 30 juin 2020, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -28,6 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,1 € sur la valeur intrinsèque par action, de</p>	<p>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ; - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. <p>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ;

¹⁹ Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2020.

²⁰ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

²¹ Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

²² Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » en page 83 du Rapport Financier Annuel.

	<p>l'ordre de +0,4% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,4% sur le ratio LTV.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ; - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. <p>Rotation des experts indépendants prévue par la loi. Ils sont systématiquement informés de l'évolution de la situation des immeubles et procèdent régulièrement à des visites d'immeubles.</p>
<p>RISQUES LIÉS À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE - Low</p>		
<p>Risque de survenance d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, affectant ses immeubles.</p>	<p>Coûts de remise en état de l'immeuble affecté.</p> <p>Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu.</p>	<p>Immeubles couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée (en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf), ainsi que le coût des travaux, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.155,5 millions € au 31 décembre 2019.</p> <p>Immeubles couverts par une police d'assurance contre le terrorisme.</p>
<p>RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES - Medium</p>		
<p>Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes.</p>	<p>Vacance locative.</p> <p>Investissements nécessaires pour rendre l'immeuble conforme aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.</p>	<p>Immeubles maintenus en bon état de fonctionnement et gardés en ligne avec les bonnes pratiques en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux.</p> <p>Part importante des immeubles couverte par des contrats d'entretien du type « garantie totale ».</p> <p>Au 30 juin 2020, 86% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».</p> <p>Suivi de près de l'évolution de la législation environnementale existante, anticipation de celle à venir et analyse</p>

		<p>des études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et outils de gestion dans ses projets de rénovation.</p> <p>Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, la Société utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.</p>
<p>RISQUES LIÉS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX - Medium</p>		
<p>Risques de retard, de dépassement budgétaire, d'accident, de nuisances et de dégradation de l'environnement et de problèmes d'organisation lors de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille.</p> <p>Risque de faillite, de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par les entrepreneurs en charge de la réalisation des travaux.</p>	<p>Détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges.</p> <p>Impact négatif sur la réputation de la Société.</p>	<p>Plan de communication de chantier, dialogue avec les riverains, etc.</p> <p>Un suivi technique, environnemental, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux.</p> <p>Contrats conclus avec les entrepreneurs qui prévoient différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.).</p> <p>Au niveau environnemental, des mesures spécifiques sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires.</p> <p>Un suivi du respect de ces mesures environnementales en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assessseurs BREEAM, etc.).</p> <p>Évaluation régulière des principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle des dettes sociales et fiscales des cocontractants.</p>
<p>RISQUES ENVIRONNEMENTAUX - Medium</p>		
<p>Risques environnementaux en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO2) et également de nuisances sonores.</p> <p>Risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est donnée et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a obtenues.</p>	<p>Détérioration de l'environnement.</p> <p>Coûts importants pour la Société.</p> <p>Impact négatif sur la réputation de la Société auprès de ses parties prenantes.</p> <p>Dans certains cas, un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.</p>	<p>Approche responsable, par laquelle, depuis de nombreuses années, les actions nécessaires sont progressivement mises en œuvre afin de réduire l'impact environnemental des activités que la Société contrôle et qu'elle influence directement.</p> <p>Mise en place du Système de Gestion Environnementale (« SGE »), conforme à la norme ISO 14001 qui permet d'anticiper au mieux les risques environnementaux tant au niveau stratégique (acquisition, rénovation</p>

		<p>majeure, etc.) qu'au niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.).</p> <p>Analyse réalisée de la performance environnementale et du potentiel d'amélioration du portefeuille, ainsi que du respect des exigences associées aux certifications obtenues.</p> <p>Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, la Société utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.</p>
--	--	--

PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE - Medium		
<p>Befimmo est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.</p>	<p>Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé.</p> <p>Vente de certains actifs dans des conditions non optimales.</p>	<p>Mise en place d'une politique financière qui prévoit, notamment, la diversification des sources et des maturités de ses financements. Le pourcentage de son endettement assuré, au 30 juin 2020, par des financements bancaires, auprès de 8 institutions, est de 72,0%. Le solde est assuré par différentes placements privés en Europe).</p> <p>Au 30 juin 2020, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 306,1 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses besoins de financement (notamment lié à ses investissements) et à maintenir un montant défini de lignes confirmées non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois.</p> <p>Le ratio d'endettement (selon l'Arrêté royal) s'élève à 43,9% au 30 juin 2020 (la limite légale étant de 65%) par rapport à 42,7% au 31 décembre 2019.</p>
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU RATING DE LA SOCIÉTÉ - Medium		
<p>Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué par l'agence Standard & Poor's.</p>	<p>Une révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements et générerait, en cas de diminution du rating d'un cran, de BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,8 million €, sur base de la structure d'endettement et des contrats existants au 30 juin 2020.</p>	<p>Étude régulière des critères (ratios) conduisant à la détermination du rating de la Société et analyse de l'impact potentiel de ses décisions sur l'évolution de ce dernier, ainsi que de l'évolution prévisionnelle de ces ratios.</p> <p>L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le 1^{er} juillet 2020 le</p>

	Impact négatif sur la réputation de la Société auprès des investisseurs.	rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.
RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES - Low		
La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.	La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.	<p>Diversification des relations bancaires et travail avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant ou présentant un risque acceptable. La Société est, au 30 juin 2020, en relation d'affaires avec différentes banques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 1.049,6 millions € au 30 juin 2020. Banques assurant ces financements : Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof Petercam, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Société Générale ; - les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Natwest Markets PLC (Groupe RBS). <p>Le modèle financier est basé sur un endettement structurel : la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,6 millions € au 30 juin 2020 par rapport à 2,9 millions € au 31 décembre 2019.</p>
RISQUE LIÉ À LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR - Low		
La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.	La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.	La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.
RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT - Low		
<p>Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où la Société ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants).</p> <p>Risque de pénalité s'il devait être mis fin anticipativement aux contrats.</p> <p>Lorsque la Société réalise une opération de financement sur un</p>	La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la Société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales.	La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles de l'évolution de ces indicateurs et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions.

marché étranger, elle est exposée à des législations et des contreparties dont elle a une connaissance moindre.		
RISQUE LIÉ À LA VOLATILITÉ ET AU NIVEAU DU COURS DE L'ACTION - Medium		
La Société est exposée à une déviation importante du cours de bourse par rapport à la valeur intrinsèque de la Société.	Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux pouvant limiter la capacité de développement. Impact négatif sur la réputation de la Société.	Définition et mise en œuvre d'une stratégie créatrice de valeur. Publication de perspectives et de prévision de dividende. Communication régulière, transparente et proactive envers les analystes financiers et investisseurs actuels et potentiels.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE - Low		
La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations qui leur seraient applicables.	Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.). Diminution de la juste valeur de l'immeuble. La Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales. Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect de normes de sécurité). Une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.	Mise en place de procédures nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - pour anticiper les nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire) ; - pour vérifier la conformité des immeubles nouvellement acquis (due diligences techniques) et en portefeuille (fonction de product manager en charge de la conformité réglementaire, contrôles du respect des normes et réglementations, notamment, liées à l'environnement) ; - pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management). Les locataires sont sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail-type.
RISQUES LIÉS AU STATUT DE SIR - Low		
Risque de non-respect du régime SIR. Risque de modifications futures défavorables de ce régime.	Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. Remboursement anticipé par déchéance du terme (« accélération ») de crédits que la Société a contractés.	Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, l'évolution de ces législations (veille réglementaire). La Société fait également appel à des conseils externes.

	<p>Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient entraîner un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.</p>	
<p>RISQUE LIÉ À LA RÉGLEMENTATION - Medium</p>		
<p>La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations (belges, européennes et internationales) de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matières comptable, de reporting, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.</p>	<p>Risque de mise en cause de la responsabilité de la Société, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi que risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.</p>	<p>Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, l'évolution de ces législations (veille réglementaire).</p> <p>La Société fait également appel à des conseils externes.</p>
<p>RÉGIME FISCAL - Low</p>		
<p>En tant que SIR, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cash-flows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014). Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation, diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR²³.</p> <p>L'exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après</p>		

²³ Mais non au niveau de celles de ses filiales qui ne sont pas des SIR institutionnelles (SIRI).

<p>déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR. Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base sur laquelle se calcule l'exit tax. La Société se conforme en tous points à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de la circulaire précitée, pour le calcul des exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.</p>		
<p>RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES - Low</p>		
<p>La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires.</p>	<p>À ce jour, la Société est impliquée dans quelques procédures judiciaires qui, globalement (selon les informations dont la Société dispose à la date du présent document d'enregistrement), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour la Société car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.</p>	<p>Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire).</p> <p>La Société fait également appel à des conseils externes.</p>

PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
<p>RISQUE OPÉRATIONNEL - Medium</p>		
<p>Risque de pertes ou de manque à gagner résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, de personnes, des systèmes ou d'événements extérieurs (catastrophe naturelle, erreur humaine, etc.).</p>	<p>La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière, interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.</p>	<p>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</p> <p>Un plan de continuité d'activité a été défini et reprend des mesures permettant, en cas de crise et éventuellement de façon dégradée, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Il couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.</p>

RISQUE LIÉ À L'INTÉGRITÉ DES SYSTÈMES D'INFORMATION ET DES DONNÉES - Medium		
Défaillance des systèmes d'information et cybercriminalité qui pourrait mettre à mal la continuité des activités.	La Société est exposée au risque de perturbation de son activité en cas de défaillance des systèmes d'information ou de cybercriminalité.	<p>Un plan de continuité d'activité a été défini et reprend des mesures permettant, en cas de crise et éventuellement de façon dégradée, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Il couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.</p> <p>Back-ups organisés, en fonction du type de données, selon différentes techniques (dédoublage des infrastructures, back-up en ligne journalier et sur cassette). Mesures prises pour sécuriser l'accès aux données de la Société. Support informatique externalisé assuré par deux partenaires avec lesquels un SLA (Service Level Agreement) a été convenu.</p> <p>Action de sensibilisation des équipes aux risques de cyber-criminalité et de fraude.</p>
RISQUE LIÉ AUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE - Medium		
Risque de départ de certains membres « clés » du personnel.	La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.	<p>Attention particulière portée au bien-être et à la motivation des collaborateurs.</p> <p>Rémunérations conformes au marché (benchmarking).</p> <p>Importance accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe.</p> <p>Importance accordée au dialogue avec l'équipe.</p> <p>Processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.) mis en place.</p> <p>La Société anticipe autant que possible les départs et veille à la transmission du savoir-faire.</p>
RISQUE LIÉ À LA FRAUDE - Medium		
Détournement des actifs de la Société pour compte personnel ou de tiers.	La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude.	<p>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</p> <p>Procédures de contrôle de données sensibles.</p> <p>Action de sensibilisation des équipes aux risques de cyber-criminalité et de fraude.</p>

.ANNEXES

Annexe 1 : Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

Au Conseil d'administration de Befimmo SA
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

Mesdames, Messieurs,
Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 30 juin 2020.

Contexte

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Befimmo a fait procéder au 30 juin 2020 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise d'une partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo tandis que les services d'évaluation de Cushman and Wakefield ont été mandatés pour l'expertise d'une autre partie du portefeuille Befimmo et Fedimmo. La partie expertisée par Jones Lang LaSalle est la partie louée selon des baux multiples à court terme principalement à Bruxelles et son hinterland. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après. Conformément à la requête de Befimmo, Cushman and Wakefield est également chargé d'établir la Juste Valeur du Droit d'utilisation résultant des contrats de location dans lesquels Befimmo et/ou Silversquare est engagé en sa qualité de preneur. Cette demande résulte de la publication par l'International Accounting Standards Board (IASB) de la norme IFRS 16, entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, qui exige du preneur de comptabiliser au bilan un Droit d'utilisation et une Obligation locative sur les actifs loués. La dite Juste Valeur, telle qu'elle s'entend dans le cadre de l'IFRS 16, est obtenue par l'actualisation des flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuités, avantages et autres corrections. Au 30 juin 2020, la Juste Valeur cumulée du Droit d'utilisation s'établit à 44.455.807 EUROS. La juste valeur du droit d'usage des terrains s'établit à 2.036.559 EUROS.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Les services d'évaluation de Cushman and Wakefield indiquent disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opèrent Befimmo et Fedimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une *due diligence* technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Nous sommes dans l'obligation de vous informer qu'à la date du 30 juin 2020 l'épidémie du coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation mondiale de la santé comme "pandémie mondiale" le 11 mars 2020, a eu un impact sur les marchés financiers mondiaux. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de déplacement et de voyage allant jusqu'au confinement de la population. L'ensemble des secteurs d'activités sont touchés, notamment le secteur immobilier.

Dans le cadre de la présente valorisation, nous estimons que les données de marchés comparables portées à notre connaissance sont antérieures à ces événements et ne nous permettent donc pas de fonder de manière certaine notre appréciation sur la valeur vénale ou locative à ce stade de la crise sanitaire et économique.

En effet, les impacts (sociaux, politiques, sanitaires, économiques, ...) liés au COVID-19 sont exceptionnels et cela signifie que nous sommes confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquelles nous devons fonder un jugement. Nos évaluations sont donc réalisées sur la base d'une "incertitude significative de l'évaluation", comme le stipule notamment le document VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards. Par conséquent, notre évaluation s'entend sous réserve des impacts possibles sur le marché immobilier, incertains à ce stade. Il est donc pertinent pour l'ensemble des acteurs concernés par cette étude d'associer différentes réserves dans nos rapports d'expertise.

Généralement, dans un climat d'incertitude la liquidité des actifs peut être impactée, moins de références de transactions sont ainsi disponibles et le marché manque de visibilité. Même si les bases du marché de l'immobilier d'entreprise Belge restent saines, on ne peut pas exclure un certain effet de contagion sur le marché de l'investissement ou sur le niveau des commercialisations locatives (en valeur et/ou en volume) dans un délai à court terme.

A la date de notre rapport le nombre de transactions signées depuis le début de cette pandémie ne suffit pas encore pour nous permettre d'en tirer des conclusions fiables par rapport à l'impact, s'il y en a eu, de ce nouveau climat financier sur le marché de l'investissement immobilier et sur les taux de rendements en particulier.

Nous vous recommandons donc de revoir la présente évaluation de manière régulière selon vos besoins, les valeurs ayant été arrêtées au 30 juin 2020 sur la base des éléments portés à notre connaissance à cette date.

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- autres frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« fair value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et comme confirmé par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 30 juin 2020 s'élève à

€ 2.935.569.000

(DEUX MILLIARDS NEUF CENT TRENTE-CINQ MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par les services d'évaluation de Cushman and Wakefield.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 30 juin 2020 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

€ 2.862.972.382

(DEUX MILLIARDS HUIT CENT SOIXANTE-DEUX MILLIONS NEUF CENT SEPTANTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par les services d'évaluation de Cushman and Wakefield.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 5,22% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 5,55% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 93,62%.

Bureaux	Juste Valeur (en millions €)	(en %)
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>2 427,4</i>	<i>84,8%</i>
Bruxelles CBD et assimilé	1 408,2	49,2%
Bruxelles décentralisé	82,9	2,9%
Bruxelles périphérie	120,6	4,2%
Wallonie	232,5	8,1%
Flandre	441,6	15,4%
Luxembourg ville	141,5	4,9%
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>424,4</i>	<i>14,8%</i>
<i>Immeubles détenus en vue de la vente</i>	<i>11,2</i>	<i>0,4%</i>
Total des immeubles	2 863,0	100,0%
Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux (IFRS 16)*	44,5	
Droit d'usage des terrains (IFRS 16)*	2,0	
Total des immeubles de placement	46,5	
Total	2 909,5	

*Une dette liée à ces droits d'usage a été comptabilisée au passif du bilan.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 16 juillet 2020.



R.P. Scrivener FRICS
Head of Valuation and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle

Annexe 2 : 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.

Annexe 3 : Alternative Performance Measures

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

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

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat locatif net (A)	69 384	69 482
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	4 401	2 502
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	- 65	2 933
Élément non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	3 154	394
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	61 895	63 652

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

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat net (A)	29 483	100 555
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	73	77 430
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-16 673	-28 322
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	46 084	51 446

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

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat financier (A)	-26 851	-41 229
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-16 673	-28 322
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-10 177	-12 907

Résultat immobilier net

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	53 209	54 798
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	10 317
Résultat immobilier net	53 209	65 115

Marge opérationnelle

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	53 209	54 798
Résultat locatif net (B)	69 384	69 482
Marge opérationnelle (A/B)	76,7%	78,9%

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

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	- 179	- 917
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	- 179	- 917

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
IV. Récupération de charges immobilières	10 727	4 457
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 820	21 732
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	-23 136	-22 489
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	159	332
IX. Frais techniques	-10 644	-4 348
X. Frais commerciaux	-460	-142
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 978	-1 434
XII. Frais de gestion immobilière	-1 558	-1 383
XIII. Autres charges immobilières	-3 453	-3 413
Charges immobilières nettes	-7 523	-6 689

CONSOLIDÉ**GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »**

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Loan-to-value (« LTV »)	Les dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. 'Trésorerie et équivalents de trésorerie', divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. 'Immeubles de placements' et II.A. 'Actifs détenus en vue de la vente'. Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts.	Présente le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Coût moyen (annualisé) de financement	Les intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominal moyenne sur la période considérée.	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
Return sur fonds propres (en € par action)	Le return obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenus par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en €/action) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.
Return sur fonds propres (en %)	Taux interne de rentabilité obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES »

Loan-to-value

(en milliers €)	30.06.2020	31.12.2019
Dettes financières nominales (A)	1 151 838	1 090 344
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	- 575	-2 878
I. C. Immeubles de placement (D)	2 851 742	2 788 591
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	11 230	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 862 972	2 788 591
Loan-to-value (A-B)/C	40,2%	39,0%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Intérêts payés	11 503	11 332
Intérêts payés annualisés (A)	23 005	22 665
Dettes financières nominale moyenne (B)	1 125 502	1 145 196
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,0%	2,0%

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

	30.06.2020	31.12.2019
Return sur fonds propres (en € par action)	3,66	6,47
Return sur fonds propres (en %)	6,3%	11,6%

Annexe 4 : Tableaux des indicateurs EPRA²⁴

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat net IFRS	25 591	100 555
Résultat net IFRS (en € par action)	0,95	3,93
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 73	- 77 430
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	- 10 317
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	16 673	30 766
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	285	203
EPRA earnings	42 477	43 776
EPRA earnings (en € par action)	1,57	1,71

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	30.06.2020	31.12.2019
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	4 470	5 166
Valeur locative estimée (VLE) (B)	125 465	124 846
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	3,6%	4,1%

²⁴ Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans ce Rapport en pages 28 et 29. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(en milliers €)	30.06.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 862 972	2 788 591
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-424 389	-394 130
Immeubles détenus en vue de la vente	-11 230	-
Immeubles disponibles à la location	2 427 353	2 394 461
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	61 250	60 089
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 488 603	2 454 550
Revenus locatifs bruts annualisés	122 740	128 033
À exclure :		
Charges immobilières ^(a)	-5 460	-6 915
Revenus locatifs nets annualisés (A)	117 280	121 118
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	6 349	3 383
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	123 629	124 501
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,7%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,0%	5,1%

^(a) Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

EPRA cost ratio

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-16 238	-13 770
III. (+/-) Charges relatives à la location	-241	-28
Charges immobilières nettes	-7 523	-6 689
XIV. (-) Frais généraux de la société	-8 473	-7 078
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-179	-917
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	179	941
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-16 238	-13 770
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 978	1 434
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-14 260	-12 336
I. (+) Revenus locatifs	69 626	69 509
Revenu locatif brut (C)	69 626	69 509
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	23,3%	19,8%
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	20,5%	17,7%

EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	30.06.2020					30.06.2019					Évolution		
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente		Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)
(en milliers €)													
Bruxelles CBD et assimilé	30 683	361			178	31 222	32 815		1 536		1 711	36 062	-6,5%
Bruxelles décentralisé	3 235					3 235	2 012					2 012	60,8%
Bruxelles périphérie	4 148					4 148	3 672		80			3 752	13,0%
Wallonie	5 389				- 97	5 292	5 180				- 1	5 179	4,0%
Flandre	13 653			- 220		13 433	13 991		- 9	772		14 755	-2,4%
Luxembourg ville	2 320					2 320	2 466					2 466	-5,9%
Total	59 429	361	-	- 220	81	59 651	60 135	-	1 607	772	1 711	64 226	-1,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux:													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 6						- 4	
- Elément non récurrent						7 191						3 244	
Autres charges immobilières						-4 975						-4 673	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						61 861						62 793	

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

^(b) Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

EPRA earnings

(en milliers €)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat net IFRS (part du groupe)	24 733	101 229
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	0,91	3,96
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	16 764	-57 336
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-251	-77 988
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-10 317
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	16 673	30 766
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	285	203
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	57	215
EPRA earnings (part du groupe)	41 498	44 107
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	1,53	1,72

EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	30.06.2020	31.12.2019
Valeur intrinsèque (part du groupe)	1 604 653	1 603 872
Valeur intrinsèque (en € par action) (part du groupe)	59,32	59,29
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	114	115
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	55 859	39 984
V. a. Impôts différés	976	691
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
EPRA NAV (part du groupe)	1 661 601	1 644 662
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	61,42	60,80
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	-55 859	-39 984
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes ^(a)	-26 705	-20 383
III. Impôts différés	- 976	-691
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
EPRA NNNAV (part du groupe)	1 578 062	1 583 604
EPRA NNNAV (en € par action) (part du groupe)	58,33	58,54

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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Befimmo SA | Chaussée de Wavre 1945 | 1160 Bruxelles
+32 2 679 38 13 | contact@befimmo.be | www.befimmo.be