

Rapport Financier Semestriel 2022

Befimmo

LIVIN



Jeudi 28 juillet 2022 | 17h40 | Information réglementée
Comptes semestriels portant sur la période du 01/01/2022 au 30/06/2022

→ [BEFIMMO.BE](https://www.befimmo.be)

TABLE DES MATIÈRES

Faits marquants du premier semestre.....	3
Résumé S1 2022	5
Rapport de gestion intermédiaire.....	6
Etats financiers consolidés résumés.....	23
Rapport du commissaire	34
Déclaration	36
Facteurs de risques.....	38
Profil de l'entreprise.....	46
Annexes	48

Le Conseil d'administration s'est réuni le 27 juillet 2022 pour établir les états financiers semestriels consolidés, arrêtés au 30 juin 2022.

BASE DE CONSOLIDATION :

Les activités de Befimmo sont présentées dans ce Rapport par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking). Les résultats exprimés en € par action sont calculés sur base du nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au 30 juin 2022. Il s'agit de 27.003.495 actions.

INDICATEURS IMMOBILIERS ET FINANCIERS :

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites à l'Annexe 2 de ce Rapport Financier Semestriel 2022. Elles font l'objet d'une note de bas de page à leur première occurrence. Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting — visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information — en souscrivant aux EPRA reporting guidelines.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES :

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

Faits marquants du premier semestre

ALEXANDRITE MONNET BELGIAN BIDCO SA ACQUIERT LE CONTRÔLE DE 84,94% DE BEFIMMO SA À PARTIR DU 27 JUILLET 2022

Le 25 février 2022, RE Invest Belgium SA, une société entièrement contrôlée par un fonds immobilier privé de Brookfield, a déposé un avis formel auprès de la FSMA en vue de lancer une offre publique d'acquisition volontaire pour un prix en numéraire de 47,50 € par action.

Le Conseil d'administration exprime son soutien pour l'opération, sous réserve de son examen du prospectus final.

Les deux actionnaires les plus importants de Befimmo, AXA Belgium et AG Finance, ont chacun consenti à un engagement irrévocable d'apport (soft) d'actions Befimmo à l'offre, à hauteur de 9,6% et 5,6% du capital de Befimmo respectivement.

La période d'acceptation initiale a débuté le 7 juin 2022 et a pris fin le 5 juillet 2022.

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

La période d'acceptation de l'Offre ouvrira le lundi 29 août 2022 à 9h00 CET. Cette période d'acceptation subséquente sera clôturée le vendredi 16 septembre 2022 à 17h00 CET. Les actionnaires qui n'ont pas encore accepté l'Offre auront donc l'occasion de le faire.

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

BRIDGE FACILITY

Befimmo a accepté de prendre en charge le Bridge Facility¹ (crédit-relais) négocié par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA dans le cadre de l'offre publique. Cette facilité de financement pourra être utilisée pour rembourser la dette actuelle de Befimmo, qui pourrait être due suite à la prise de participation majoritaire d'Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA dans Befimmo. Compte tenu de ce financement, Befimmo a couvert ses besoins de financement pour les 18 prochains mois.

CHANGEMENT DE NOTATION S&P

Le 2 mars 2022, Standard & Poor's a émis un credit watch suite à l'annonce de l'offre publique d'Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA. Le 28 juillet 2022, Standard & Poor's a modifié la notation de BBB à BB+/outlook stable pour les emprunts à long terme de Befimmo et B pour ses emprunts à court terme. En conséquence, le credit watch est maintenant levé.

¹ Comme le crédit-relais a été finalisé après la clôture du 30.06.2022, les chiffres financiers n'en tiennent pas compte.

PROLONGATION DES BAUX AVEC LA RÉGIE DES BÂTIMENTS

Au cours du premier semestre 2022, Befimmo a renégocié avec succès les baux du WTC 3, de Tervuren et de 4 petits immeubles provinciaux (Eupen, Saint-Vith, Tielt et Torhout Elisabeth) avec la Régie des Bâtiments, ainsi que la résiliation anticipée des baux de certains petits immeubles de Fedimmo.

Le bail du WTC 3 (76.810 m²) a été prolongé pour une durée de six ans (du 1er juillet 2028 à 2034) et le bail de Tervuren (25.113 m²) pour une durée de 9 ans (jusqu'à fin 2030).

La signature de ces prolongations de bail porte la durée moyenne des baux à 9,1 ans (contre 8,8 ans au 31 mars 2022).

VENTE DE 2 ACTIFS NON STRATÉGIQUES

Au cours du premier trimestre de 2022, Befimmo a vendu 2 immeubles non stratégiques dans des villes de province belges (Bruges et Torhout Burg), à un montant en ligne avec la dernière juste valeur.

Ces transactions confirment une fois de plus la stratégie de Befimmo de se séparer d'actifs non stratégiques.

BEFIMMO REMPORTE LE PRIX OFFICE SPACE OF THE YEAR

En mars 2022, Befimmo s'est vu décerner le prix Office Space the Year 2022. Le concours récompense les entreprises et espaces de coworking souhaitant attirer et retenir les meilleurs talents en leur offrant un environnement de travail qualitatif.

Befimmo a soumis sa candidature pour son nouveau siège, baptisé « Central » et situé en plein cœur de Bruxelles. Tout se conjugue à merveille dans le bâtiment phare Central qui compte un espace de coworking, des salles de réunion inspirantes, un restaurant 'tendance', une terrasse rooftop, ainsi que de nombreux services accessibles à tous les locataires. L'objectif est d'offrir des lieux où tous les utilisateurs peuvent jouir d'une expérience de travail agréable, sécurisante et connectée, avec un accent particulier sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

NOMINATION DU NOUVEAU CFO

Befimmo a annoncé la nomination de Philippe Berlamont en tant que nouveau Chief Financial Officer (CFO). Monsieur

Berlamont rejoindra l'équipe le 1^{er} septembre 2022 et sera également membre du Comité Exécutif de Befimmo.

SILVERSQUARE OUVRE SON NEUVIÈME ESPACE DE COWORKING DANS LE QUATUOR À BRUXELLES

En avril, Silversquare a ouvert son neuvième espace de coworking dans le complexe Quatuor, dans le quartier Nord de Bruxelles. Avec ses 8.000 m², Silversquare North est le plus grand espace de coworking de la capitale. Il s'étend en effet sur quatre étages et offre pas moins de 800 postes de travail. L'intérieur s'inspire d'un conte de fées écrit et illustré par l'artiste Lous and The Yakuza.

Le Quatuor s'inscrit pleinement dans le monde du travail hybride d'aujourd'hui. Il offre une solution globale avec une combinaison de bureaux, d'espaces de coworking dynamiques Silversquare et d'une gamme de services. Un bâtiment tel que le Quatuor contribue à l'ambition de Befimmo de devenir une enseigne unique répondant à tous les besoins de ses utilisateurs.

SPARKS, LE « ONE-STOP-SHOP » DES MEETINGS, OUVRE SES PORTES

En juin, la start-up Sparks a ouvert ses portes. Lancée par cinq entrepreneurs bruxellois du secteur, elle veut aider les entreprises à non plus atteindre mais à dépasser leurs objectifs de réunion.

Les normes de réunion et les infrastructures utilisées depuis des années ne répondent plus aux besoins des entreprises modernes. Sparks entend répondre à cette problématique en proposant une offre de flexibilité, une localisation optimale tout près de la gare centrale à Bruxelles, un design innovant réalisé par le studio de design bruxellois Cobra Studios, une équipe dédiée d'experts et un système de réservation simple et ludique. Befimmo est partenaire de la prometteuse start-up bruxelloise.

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

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

² <https://sciencebasedtargets.org/>

Résumé S1 2022

Fondamentaux solides du portefeuille

TAUX D'OCCUPATION

95,2%

ACTIVITÉ LOCATIVE

±137.000 m²

DURÉE MOYENNE
DES BAUX

9,1 ans

Gestion ciblée du portefeuille
de (re)développement

Une rotation
des actifs réussie

Forte résilience de l'activité
de coworking

12,5%

POIDS DU PIPELINE

2 Ventes

(ACTIFS NON CORE)

9^{ÈME}

CENTRE DE COWORKING
OUVERT EN AVRIL 2022

95%

PRÉ-LOUÉ (PARTIE BUREAUX)

78%

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

+40%

CHIFFRE D'AFFAIRES COWORKING LIKE-FOR-LIKE
(PAR RAPPORT A S1 2021)

ESG

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

Données financières

+7,2%

EPRA LIKE-FOR-LIKE
NET RENTAL
GROWTH

1,34 €

EPRA EARNINGS
CONSOLIDÉ
PAR ACTION

4,75 €

RÉSULTAT NET
CONSOLIDÉ
PAR ACTION

41,5%

RATIO LTV

1,6%

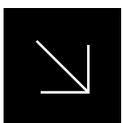
COÛT DE FINANCEMENT MOYEN
(baisse de 20 pb vs 31.12.2021)

64,46 €

NAV

2,40 € - 2,45 €
PAR ACTION

PERSPECTIVES EPRA
EARNINGS 2022
CONFIRMÉES



Rapport de gestion intermédiaire

✓ LOOM



Activité opérateur immobilier

LE MARCHÉ DE BUREAUX

Bruxelles : Prise en occupation de 130.315m² (en ligne avec la moyenne sur 5 ans). Les rendements « prime » sont stabilisés à 3,6%. Le taux de vacance global a légèrement augmenté à 7,88% (par rapport à 7,65%). Pipeline de développement limité pour 2022 à 100.000 m², avec un taux élevé de prélocation (68%)

Luxembourg : Prise en occupation de 114.230 m². Les rendements « prime » sont restés stables à 3,4%. Le taux de vacance global est resté faible, à 4,07% (de 3,99%). Dans le CBD, il est stable, à 1,84%. 50% du pipeline de développement prévu dans les années à venir est déjà pré-loué.

ACTIVITÉ LOCATIVE

- **137.060 m²** loués (contre 34.835 m² au S1 2021)
- **± 5%** de nouvelles locations et **95%** de relocations (en m²)
- **31** transactions

Au cours du premier semestre 2022, nous avons signé de nouveaux baux et renouvellements pour une surface totale de 137 060 m², contre 33 492 m² sur la même période de 2021). Cette augmentation s'explique principalement par la renégociation réussie des baux avec la Régie des Bâtiments pour le WTC 3, Tervuren et 4 petits bâtiments provinciaux (Eupen, Saint-Vith, Tiel et Torhout Elisabeth). Le bail du WTC 3 (76.810 m²) a été prolongé pour une durée de six ans (du 1er juillet 2028 à 2034) et le bail de Tervuren (25.113 m²) pour une durée de 9 ans (jusqu'à fin 2030).

EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

L'EPRA « Like-for-like net rental growth » s'élève à +7,2% au 30 juin 2022. Cela s'explique par un résultat locatif net à périmètre constant de 2,7%, principalement dû à l'indexation des contrats de location et à une diminution des charges immobilières nettes en raison de :

- une diminution des coûts des espaces vides suite à de nouvelles locations ;
- des travaux d'amélioration et de rénovation majeure moins importants que ceux réalisés en 2021, comme prévu.

TAUX D'OCCUPATION SPOT ET TAUX DE VACANCE EPRA³

	30.06.2022	31.12.2021
Taux d'occupation (y compris les futurs baux signés)	95,2%	95,5%
Taux de vacance EPRA ⁴	4,8%	4,5%

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

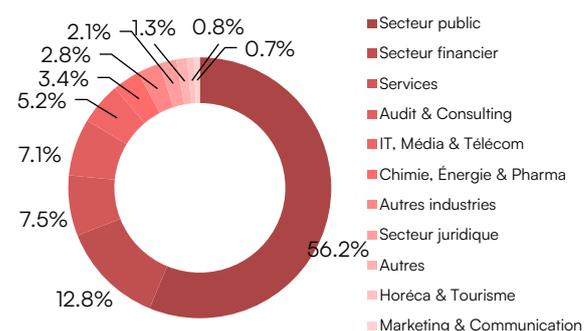
PERCEPTION ET REPORT DES LOYERS

- **97,2% des loyers perçus** pour le premier semestre de 2022 (au 15.07.2022, conformément aux années précédentes)
- **0,2 million €** de report de paiement

DURÉE DES BAUX³

	30.06.2022	31.12.2021
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance des immeubles disponibles à la location	7,9 ans	7,3 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale des immeubles disponibles à la location	8,5 ans	7,9 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance	9,1 ans	8,8 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale	9,6 ans	9,4 ans

Secteur d'activité des locataires (en fonction du loyer contractuel brut en cours au 30.06.2022)



Locataires du secteur public et top 5 du secteur privé

	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating
Secteur public belge	8,9	52,7%	
Secteur public européen	5,9	3,6%	
Total locataires du secteur public	8,7	56,3%	
Deloitte Services & Investments SA		6,4%	-
BNP Paribas et sociétés liées		4,9%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,1%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,0%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	9,1	19,9%	
±170 autres locataires	5,1	23,8%	
Total du portefeuille	7,9	100%	

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

JUSTE VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE⁵

	Variation sur le semestre ⁶ (en %)	Quote-part du portefeuille ⁷ (30.06.2022) (en %)	Juste valeur (30.06.2022) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2021) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ⁸	3,4%	53,2%	1 544,9	1 495,9
Bruxelles décentralisé	-0,4%	2,2%	64,3	64,3
Bruxelles périphérie	-1,7%	2,7%	79,8	80,8
Flandre	-4,7%	12,9%	372,9	391,0
Wallonie	-2,3%	10,0%	289,0	221,3
Luxembourg ville	0,9%	6,2%	180,4	178,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	1,0%	87,2%	2 531,3	2 432,1
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	-3,8%	12,5%	362,9	390,7
Immeubles de placement⁹	0,4%	99,7%	2 894,2	2 825,6
Immeubles détenus en vue de la vente	-19,7%	0,3%	7,8	13,1
Total	0,3%	100,0%	2 902,0	2 835,9

Au 30 juin 2022, la juste valeur du portefeuille s'élève à 2.902,0 millions €, contre 2.835,9 millions € au 31 décembre 2021.

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

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

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille a augmenté sur le semestre (+0,34% ou +9,7 millions €).

L'augmentation est principalement due à l'augmentation de la valeur du WTC 3, liée à la prolongation du bail de 6 ans avec la Régie des Bâtiments.

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	30.06.2022	31.12.2021
Rendement brut courant sur les immeubles disponibles à la location ¹⁰	4,9%	4,8%
Rendement brut potentiel sur les immeubles disponibles à la location ¹⁰	5,3%	5,2%
Rendement brut courant sur les immeubles de placement ¹¹	4,3%	4,2%
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹²	4,3%	4,2%
EPRA Topped-up NIY ¹²	4,7%	4,5%

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

⁶ La variation sur l'année correspond à la variation de la juste valeur entre le 1er janvier 2022 et le 30 juin 2022 (hors montant des investissements et désinvestissements).

⁷ La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2022.

⁸ Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

⁹ Hors droits d'utilisation des contrats de location pour des espaces de bureau et droits d'utilisation des terrains (IFRS 16).

¹⁰ Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2.

¹¹ En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2.

¹² Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 4.

Rotation du portefeuille

Befimmo est garant d'un portefeuille de haute qualité. Nous investissons dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en cédant les immeubles matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie. Le produit des cessions sert à gérer le ratio LTV, à financer les projets de développement en cours et à alimenter notre capacité de croissance.

DÉSINVESTISSEMENT D'ACTIFS NON-STRATÉGIQUES

- 2 immeubles non-stratégiques dans des villes de province belges (Brugge et Torhout Burg) pour un montant en ligne avec la dernière juste valeur.

Projets de développement

Au cours de la première moitié de 2022, Befimmo a investi 56,6 millions € dans ses projets de (re)développement.

Au 30 juin 2022, le pipeline de développement représente 12,5% de la valeur totale du portefeuille, une diminution par rapport à 13,8% au 31 décembre 2021.

Actuellement, le taux de prélocation¹³ des projets de bureaux s'élève à 95%.

Principaux projets de rénovation et de construction

	Investissement réalisé en S1 2022 (millions €)	Investissement total (millions €)	Rendement attendu sur coût total (terrain compris)	% Achèvement	Livraison du projet	BREEAM ¹⁴
Projets engagés en cours						
Paradis Express (partie bureaux) Wallonie, Liège	2,3	54	>6%	97%	Q3 2022	Excellent
ZIN Bruxelles CBD, Nord	47	465	±3,9%	39%	Fin 2023 (bureaux) 2024 (autres fonctions)	Outstanding (bureaux) Excellent (autres fonctions)
Projets engagés en cours						
LIVIN¹⁵ (WTC 4) Bruxelles CBD, Nord	0,5	180	-	-		Excellent
PLXL Bruxelles décentralisé	1,5	54	±5,5%	13%	Q1 2025	Outstanding
LOOM (Redéveloppement Loi 44, Joseph 2, Loi 52) Bruxelles CBD, quartier Leopold	1,5	81	±5%	5%	2026	Outstanding
Pacheco Bruxelles CBD, Centre	0,2	43	±5,5%	6%	Q2 2024	Outstanding

Pour plus d'informations sur ces projets, veuillez consulter les pages 41 à 44 du [Rapport Financier Annuel 2021](#).

¹³ Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.

¹⁴ Certifications BREEAM visées pour les projets de (re)développement (sauf Paradis Express, qui a obtenu un BREEAM Excellent en phase design).

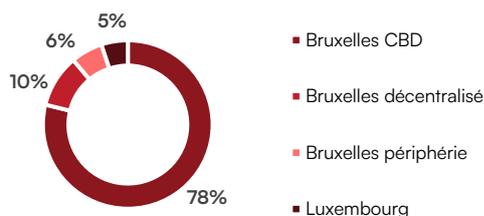
¹⁵ Nouveau permis de construire en préparation, dans le même esprit que le projet ZIN, ouvert sur la ville et la mixité des fonctions.

Activité coworking

Pour plus de détails sur notre activité de coworking, veuillez consulter les pages 45 et 46 de notre [Rapport Financier Annuel 2021](#).

PORTEFEUILLE D'ESPACES DE COWORKING

→ 9 espaces | ± 41.100 m²



Silversquare a ouvert son neuvième espace de coworking au Quatuor (Silversquare North) en avril 2022.

L'activité de coworking représentait environ 11% des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 30 Juin 2022.

TAUX D'OCCUPATION

Ouverture espace	30.06.2022	31.12.2021
Plus de 3 ans	78%	75%
Entre 1 et 3 ans	64%	52%
Moins de 1 an	47%	51%
Total	54%	59%

Le taux d'occupation total s'élevait à 54% au 30 juin 2022. Si l'on exclut Silversquare North, qui a ouvert en avril, le taux d'occupation total s'élève à 69%. Le chiffre d'affaires total (7,4 millions € pour le premier semestre 2022) a augmenté de 67% par rapport à la même période de l'année dernière. Le chiffre d'affaires like-for-like augmente de 40,3% par rapport au premier semestre 2021.

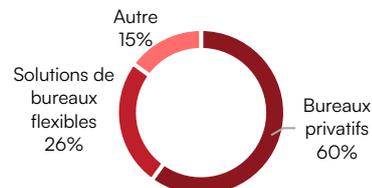
Au cours du premier semestre de 2022, Silversquare comptabilise 480 nouvelles signatures contre 211 renons.

LE TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

→ **98,55%** (pour des factures mensuelles émises les 12 derniers mois)

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

RÉPARTITION DES REVENUS



La catégorie « autres » comprend les revenus des événements, des salles de réunion, des casiers, des options IT, des consommables, du parking, etc.

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Les espaces de coworking prévus dans les bâtiments de Befimmo sont généralement aménagés par Befimmo (en tant qu'opérateur immobilier) et remis à Silversquare en tant que locaux « clés en main » au prix du marché. Silversquare (en tant qu'opérateur de coworking) investit dans le mobilier et l'informatique de ces espaces.

Pour les espaces mis à disposition dans des bâtiments tiers, Silversquare investit dans l'aménagement ainsi que dans le mobilier et l'informatique. Au premier semestre 2022, Silversquare a investi 1,9 millions € dans ses espaces. Befimmo (opérateur immobilier) a investi 5,5 millions € au premier semestre de 2022, dont 1,6 million € dans le projet Quatuor et 1,8 millions € dans Paradis Express. Cette somme est refacturée à Silversquare par le biais d'un mécanisme de remontée des loyers.

Nouvelles ouvertures dans les deux prochaines années

	Surface
Portefeuille total Juin 2022	41 100 m²
SQ North (Bruxelles CBD, rez-de-chaussée)	+1 100 m ²
SQ Guillemins (Liège)	+3 800 m ²
Portefeuille total fin 2022	46 000 m²
SQ A - Tower	+5 800 m ²
SQ Louvain-La-Neuve	+4 000 m ²
Luxembourg	+4 000 m ²
Flandre (2 espaces)	+7 000 m ²
Portefeuille total fin 2023	66 800 m²

En tenant compte du pipeline identifié, les espaces de coworking Silversquare représenteront 82.000 m² à la fin de 2025.

Suite à la mise en œuvre du plan de développement de Silversquare, les premières contributions EPRA relatives significatives sont attendues pour 2024.

RAPPORT ESG

Environnement

SCIENCE BASED TARGETS

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

Befimmo s'est également engagé à effectuer une réduction absolue de 2,5% par an jusqu'en 2030 sur 2/3 de ses émissions du scope 3 (par rapport à l'année de référence 2018), conformément aux recommandations de la SBTi pour le scénario 1,5°C.

Social

BIEN-ÊTRE ET PHILANTHROPIE

- une collecte de sang au siège social de Befimmo en collaboration avec la Croix-Rouge de Belgique
- une récolte de médicaments, nourriture et produits hygiéniques pour venir en aide à l'Ukraine
- une participation aux 20 km de Bruxelles afin de récolter des fonds pour l'association L'Arche de Marie
- une participation au Bike Project, offrant une formation théorique et pratique pour améliorer la mobilité douce

Gouvernance

SCORE ECOVADIS

Pour sa première participation, Befimmo a reçu la médaille Platine pour son engagement en terme de responsabilité sociétale. C'est la plus haute distinction décernée par EcoVadis qui distingue le top 1% des entreprises du même secteur d'activité évaluées par l'organisme de notation.

Cette reconnaissance, ainsi que l'excellent score de 79%, positionne Befimmo en tant que leader dans son secteur et atteste de son engagement en terme de durabilité et de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE).

MISES À JOUR ET NOUVELLES POLITIQUES

Befimmo a revu et établi un ensemble de politiques et a pris des mesures pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de la Société. Befimmo a, entre autre créé une Politique de diversité et d'inclusion et as mis à jour sa Politique de philanthropie et de partenariat associatif, son Code de conduite pour des fournisseurs et sa Politique ESG.

INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Au cours du premier semestre 2022, Befimmo a obtenu des scores élevés pour la publication de ses informations extra-financières :



71/100



C Prime



A



38



9,5/100 Risque négligeable

16 Déclaration de non-responsabilité : l'utilisation par Befimmo de toute donnée de MSCI ESG research LLC ou de ses affiliés («MSCI»), et l'utilisation des logos, marques de commerce, marques de service ou noms d'indices MSCI dans le présent document, ne constituent pas un parrainage, une approbation, une recommandation ou une promotion de Befimmo par MSCI. Les services et les données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'informations, et sont fournis «en l'état» et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des marques ou des marques de service de MSCI.

17 Copyright ©2022 Sustainalytics. Tous droits réservés. Cette section contient des informations développées par Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Ces informations et données sont la propriété de Sustainalytics et/ou de ses fournisseurs tiers (Données tierces) et sont fournies à titre informatif seulement. Elles ne constituent pas une approbation d'un produit ou d'un projet, ni un conseil d'investissement et ne sont pas garanties comme étant complètes, opportunes, précises ou adaptées à un usage particulier. Leur utilisation est soumise aux conditions disponibles sur www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.

RAPPORT FINANCIER

Chiffre clés financiers

Consolidé	30.06.2022	31.12.2021
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 003 495	27 011 100
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 740,7	1 630,2
Valeur intrinsèque (en € par action)	64,46	60,35
EPRA NRV (en € par action)	64,53	63,82
EPRA NTA (en € par action)	61,02	60,32
EPRA NDV (en € par action)	64,73	59,53
Coût moyen (annualisé) de financement ¹⁸ (en %)	1,6%	1,8%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	3,8	4,1
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	44,2%	43,1%
Loan-to-value ¹⁹ (en %)	41,5%	40,9%
Total return sur fonds propres ²⁰ (en € par action)	6,2	3,3
Total return sur fonds propres ²⁰ (en %)	10,5%	5,7%
Activité opérateur immobilier	30.06.2022	30.06.2021
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ²¹ (en %)	+7,2%	-4,2%
	30.06.2022	30.06.2021 (retraité)²²
Consolidé		
Résultat net (en € par action)	4,75	1,73
EPRA earnings (en € par action)	1,34	1,18
Activité opérateur immobilier		
Résultat net (en € par action)	4,84	1,91
EPRA earnings (en € par action)	1,38	1,24

¹⁸ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

¹⁹ Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie) / juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

²⁰ Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation du dividende optionnel.

²¹ Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».

²² Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuits locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 30 Juin 2021 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuits locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

Valeur intrinsèque et bilan consolidés

Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2021 (part du groupe)	60,35	1 630,2	27 011 100
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas de contrôle		- 2,7	
Résultat net (part du groupe) au 30 juin 2022		128,4	
Dividende finale de l'année fiscale 2021 (coupon 43)		-15,7	
Autres éléments du résultat global - gains et pertes actuariels sur les obligations de pension		1,3	
Autres éléments : principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		- 0,8	
Valeur intrinsèque au 30 juin 2022 (part du groupe)	64,46	1 740,7	27 003 495

	30.06.2022	31.12.2021
EPRA NRV	64,53	63,82
EPRA NTA	61,02	60,32
EPRA NDV	64,73	59,53

Les méthodes de calcul de la NRV, de la NTA et de la NDV EPRA sont détaillées à la page 55 du présent rapport.

Bilan synthétique consolidé

(en millions €)	30.06.2022	31.12.2021
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 938,8	2 874,3
Autres actifs	189,8	108,0
Total actifs	3 128,6	2 982,3
Capitaux propres	1 740,7	1 630,2
Dettes financières	1 257,0	1 211,4
non courant	1 110,2	851,8
courant ²³	146,8	359,7
Autres dettes	130,9	140,7
Total capitaux propres & passifs	3 128,6	2 982,3
LTV	41,5%	40,9%

²³ Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Résultats financiers

Événements modifiant le périmètre

Par rapport au premier semestre 2021, le périmètre a principalement évolué comme suit :

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

Commentaires sur les résultats de l'activité opérateur immobilier

Compte de résultats synthétique de l'activité opérateur immobilier

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021 (retraité)	30.06.2021
Résultat locatif net	60 218	62 653	62 653
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	56 565	61 529	61 529
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	3 653	1 124	1 124
Charges immobilières nettes ²⁴	-6 541	-10 067	-10 067
Résultat d'exploitation des immeubles	53 676	52 586	52 586
Frais généraux (éléments non-récurrents inclus)	-8 506	-10 582	-10 582
Autres revenus et charges d'exploitation ²⁴	-	-	-1 124
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	45 171	42 004	40 880
Marge opérationnelle²⁴	75,0%	67,0%	65,2%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture) ²⁴	-7 143	-7 763	-7 763
Impôts des sociétés (hors Impôts différés) ²⁴	- 715	- 738	- 738
EPRA earnings²⁵	37 313	33 503	32 379
EPRA earnings (en € par action)	1,38	1,24	1,20
Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 397	6 798	6 798
Autre résultat sur portefeuille ²⁴	-4 114	-1 545	- 421
Impôts différés	- 159	- 31	- 31
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9 652	-7 615	-7 615
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture	93 856	20 506	20 506
Frais généraux — éléments non-récurrents	-5 363	-	-
Résultat net²⁶	130 788	51 615	51 615
Résultat net (en € par action)	4,84	1,91	1,91

²⁴ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

²⁵ Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 30 Juin 2021 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

²⁶ Le résultat net au 30 Juin 2021 et 30 juin 2022 est retraité en excluant la "Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence".

Le **résultat locatif net « Like-for-Like »** est en hausse de 2,7% par rapport à l'année dernière. Cette évolution est principalement due à l'indexation des contrats de location.

Le **résultat locatif net** a diminué de 3,9% par rapport à la même période de l'année dernière. Cette diminution est principalement due à un paiement non récurrent (unique) de +5,3 millions € en 2021 en relation avec un accord global avec la Régie des Bâtiments (État belge). Les nouveaux baux sur les projets livrés ont un impact positif de 4,8 millions €, partiellement compensé par l'impact du programme de rotation des actifs (-2,0 millions €).

Les **charges immobilières nettes** sont en baisse de 3,5 millions €. Cette baisse s'explique principalement par la diminution des coûts des espaces vides suite à de nouvelles locations, des travaux d'amélioration et de rénovation majeure moins importants que ceux réalisés en 2021 (période intensive après le confinement de 2020).

L'**EPRA like-for-like net rental growth** s'établit dès lors à +7,2% au 30 juin 2022.

Les **frais généraux** du groupe s'élèvent à 8,5 millions €, soit une diminution de 2,1 millions € par rapport à la même période de l'année dernière. Cette diminution s'explique principalement par des éléments exceptionnels liés au départ à la retraite du précédent CEO et par une provision liée au paquet PSU du Comité exécutif.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 45,2 millions € à fin juin 2022.

Le **résultat financier** (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) s'établit à -7,1 millions €, contre -7,8 millions € l'an dernier. La diminution des charges financières s'explique par une diminution des frais initiaux à payer en 2022, une augmentation des intérêts capitalisés et une diminution de la réserve de financement compensant l'augmentation de 151 millions € du volume moyen de la dette. Le coût de financement moyen (annualisé) pour le premier semestre est de 1,6%, contre 1,9% au 30 juin 2021.

L'**EPRA earnings** s'établit à 37,3 millions € contre 33,5 millions € l'an dernier. L'**EPRA earnings par action** s'élevait à 1,38 € à la fin du premier semestre 2022.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** est lié aux cessions des immeubles de Fedimmo réalisées à un montant en ligne avec la dernière juste valeur de l'expert.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à -4,1 millions € au 31 juin 2022 et comprend la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratuités locatives octroyées et enregistrées dans la top line (-3.7 millions €) et une dépréciation du goodwill (-0,5 millions €).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à 9,7 millions € au 30 juin 2022.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** s'élève à 94,3 millions € au 30 juin 2022, reflétant la forte augmentation de la courbe des taux d'intérêt dans la valeur des instruments de couverture depuis le début de l'année.

Les **frais généraux - éléments non récurrents** comprennent notre meilleure estimation à ce jour des divers honoraires de nos conseillers liés à l'offre publique d'achat volontaire d'Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA.

En raison des éléments expliqués ci-dessus, le **résultat net** a atteint 130,8 millions € au 30 juin 2022, contre 51,6 millions € au 30 juin 2021. Le **résultat net par action** s'élève à 4,84 €, contre 1,91 € pour la période comparative.

Commentaire sur les résultats liés à l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking s'établit à 7,4 millions € au premier semestre 2022, contre 4,4 millions € au premier trimestre 2021, ce qui représente une augmentation de 67%. Etant toujours en phase de développement, l'activité de coworking a une contribution négative de -0,04 € par action à l'EPRA earnings consolidé²⁷.

Commentaire sur les résultats consolidés

Le résultat net consolidé s'établit à 126,9 millions €. Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 127,7 millions €, en hausse de 78,5 millions € par rapport au 30 juin 2021. L'EPRA earnings atteint 1,34 € par action, par rapport à 1,18 € au 30 Juin 2021²⁸.

27 En éliminant l'effet de l'application de la norme IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, la contribution à l'EPRA earnings serait de -0,09 € par action.

28 Retraité.

Structure financière et politique de couverture

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

Le Bridge Facility²⁹ n'est pas pris en compte dans les chiffres financiers, car il a été finalisé après la clôture du 30 juin 2022.

Principales caractéristiques de la structure financière

	30.06.2022	31.12.2021
Financements confirmés ³⁰ (en millions €)	1 408	1 471
<i>Dont financements bancaires</i>	73,9%	71,3%
<i>Dont utilisés</i>	1 208	1 161
Utilisation programme de billets de trésorerie (en millions €)	126	284
Dettes à taux fixe (IRS compris)	75,4%	75,1%
Coût moyen (annualisé) de financement (all in)	1,6%	1,8%
Durée moyenne pondérée de la dette	3,8 ans	4,1 ans
Ratio d'endettement ³¹	44,2%	43,1%
Ratio LTV ³²	41,5%	40,9%
Ratio de couverture ³³	83,6%	76,8%

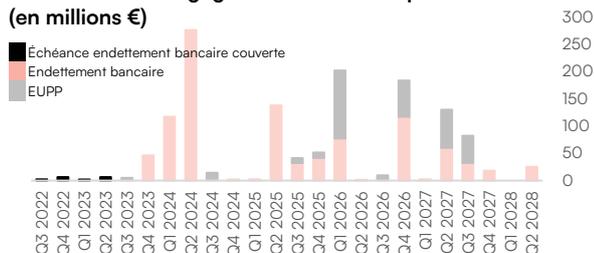
Le 28 juillet, Standard & Poor's a modifié la notation³⁴ de BBB à BB+/outlook stable pour les emprunts à long terme de Befimmo et B pour ses emprunts à court terme.

Financement mis en place au cours du premier semestre 2022

- Extension d'une facilité de crédit de 30 millions € jusqu'en décembre 2027 ;
- Extension d'une facilité de crédit de 50 millions €, dont 25 millions € jusqu'à fin juin 2027 et 25 millions € jusqu'à fin juin 2028.

Toutes choses égales par ailleurs, Befimmo a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois (y compris les hypothèses de vente).

Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)

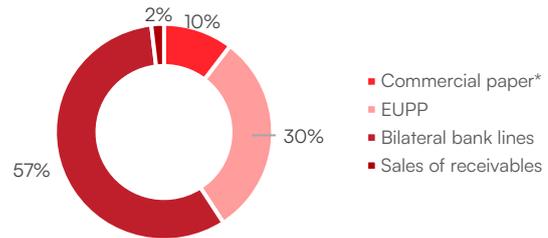


²⁹ Voir page 3 pour plus d'informations.

³⁰ Le volume des lignes non utilisées est déterminé sur la base des critères de liquidité de la société, en tenant compte des échéances des accords de financement et des engagements prévus pour les années à venir.

³¹ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014

Répartition de l'endettement



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

Afin de réduire ses coûts de financement, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 600 millions €, dont 126 millions € étaient utilisés au 30 juin 2022 pour les émissions à court terme et 96 millions € pour les émissions à long terme. Pour les émissions à court terme, ce programme dispose de facilités de back-up constituées par les différentes lignes de crédit mises en place. La documentation de ce programme couvre également les placements privés européens de la dette.

Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture du risque de taux d'intérêt, composé d'IRS et de CAP.

Opérations réalisées au cours du semestre :

- Prolongation d'un IRS de 20 millions € de 6 années supplémentaires jusqu'en août 2032 ;
- Prolongation d'un IRS de 25 millions € de 4 années supplémentaires jusqu'en janvier 2032 ;
- Prolongation d'un IRS de 25 millions € de 5 années supplémentaires jusqu'en février 2032 ;
- Prolongation de l'IRS de 30 millions € de 6 années supplémentaires jusqu'en février 2032 ;
- SWAP miroir avec un IRS payeur avec une échéance en 2032 et IRS receveur avec une échéance en 2025.

Opérations réalisées après la clôture du semestre :

- Restructuration d'un IRS receveur de 25 millions € (miroir de l'existant) et un nouvel IRS payeur de 55 millions €.
- Réduction de la période de couverture de 7 ans et augmentation du montant couvert de 30 millions €.

L'ensemble actuel d'instruments donne à la société un ratio de couverture de 83,6% au 30 juin 2022. Le ratio de couverture reste supérieur à 50% jusque Q4 2026 inclus.

³² Loan-to-value (« LTV ») : (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.

³³ Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notional des IRS et CAP)/dette totale.

³⁴ Voir page 3 pour plus d'informations.

Forte position de couverture des taux d'intérêts (y compris la dette à taux fixe), supérieure à 50% jusqu'en Q4 2026

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2040
Couverture nominale moyenne (en million €)	898	1.039	978	933	851	693	533	445	420	389	→	15
Taux d'intérêt moyen sur la couverture	0,87%	0,83%	0,81%	0,84%	0,81%	0,83%	0,80%	0,79%	0,80%	0,81%	→	0,54%

Perspectives et prévision de dividende

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

La politique de Befimmo est de proposer 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.

Le Conseil d'administration rappelle les actionnaires que, comme publié dans le Prospectus, l'Offrant Alexandrite Monnet Bidco SA entend, quel que soit le statut réglementaire de la Société à l'issue de l'Offre, maintenir une politique de dividende essentiellement conforme aux pratiques antérieures (c'est-à-dire le régime applicable à une SIR et la politique de dividende habituellement suivie par celle-ci), et ce aussi longtemps qu'il ne détient pas la totalité des Actions de la Société et que l'engagement y

afférent dans les « termes de référence » du pacte d'actionnaires conclu entre l'Offrant et AG Finance reste en vigueur.

De plus, l'Offrant indique qu'il n'existe aucune certitude que le montant actuel du dividende en euros serait préservé à l'issue de l'Offre, dès lors que le refinancement de la dette et la restructuration du portefeuille immobilier, ainsi que les investissements envisagés, sont des facteurs susceptibles de limiter le bénéfice net disponible, ce qui réduirait mécaniquement le dividende (ce qui est probable en particulier dans les premières années qui suivent la clôture de l'Offre, en fonction des conditions de marché et de la vitesse d'exécution de la stratégie).

Cela dit, aucune information supplémentaire ne peut être donnée à ce stade sur le dividende de 2022. Des informations supplémentaires seront publiées ultérieurement.

EPRA BEST PRACTICES

Le commissaire a vérifié que les ratios EPRA ont été calculés conformément aux définitions et que les données financières utilisées pour le calcul de ces ratios correspondent aux données comptables, telles qu'elles figurent dans les états financiers consolidés.

Indicateurs EPRA – Activité opérateur immobilier

Indicateurs EPRA	Définition EPRA ³⁵	Utilité EPRA ³⁵		30.06.2022	30.06.2021
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 d'acquitter le paiement des dividendes.	en milliers €	37 313	33 503 ³⁶
			en € par action	1,38	1,24 ³⁶
EPRA Cost Ratio	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides incluses/exclus), divisées 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	24,2%	32,9% ³⁶
			Charges sur vides exclus	22,0%	29,9% ³⁶
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 exploitation 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) ³⁷ .	en %	+7,2%	-4,2%
Indicateurs EPRA	Définition EPRA ³⁵	Utilité EPRA ³⁵		30.06.2022	30.06.2021
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés ³⁸ basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisés par la juste valeur ³⁹ du portefeuille augmenté des frais (estimés) de transactions (= valeur acte en main).	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.	en %	4,3%	4,2%
(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).		en %	4,7%	4,5%
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 %	4,8%	4,5%

³⁵ Source : Bonnes pratiques de l'EPRA (www.epra.com).

³⁶ Retraité.

³⁷ Comme l'EPRA ne publie pas l'utilisation du Like-for-Like de l'EPRA, c'est Befimmo qui l'a écrit.

³⁸ Pour Befimmo, le revenu locatif annualisé est équivalent au loyer annuel brut actuel à la date de clôture plus les loyers futurs des baux signés, tels que revus par les experts immobiliers.

³⁹ Conformément à la législation BE-REIT, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.

Indicateurs EPRA – consolidé

Indicateurs EPRA	Définition EPRA ⁴⁰	Utilité EPRA ⁴⁰		30.06.2022	30.06.2021
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 d'acquitter le paiement des dividendes.	en milliers €	36 196	31 919 ⁴¹
			en € par action	1,34	1,18 ⁴¹
Indicateurs EPRA	Définition EPRA ⁴⁰	Utilité EPRA ⁴⁰		30.06.2022	31.12.2021
EPRA NRV	Net Reinstatement Value (NRV) : part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs.	en milliers €	1 742 566	1 723 832
			en € par action	64,53	63,82
EPRA NTA	Net Tangible Assets (NTA) : part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs.	en milliers €	1 647 815	1 629 253
			en € par action	61,02	60,32
EPRA NDV	Net Disposal Value : représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs.	en milliers €	1 748 036	1 607 846
			en € par action	64,73	59,53

40 Source : Bonnes pratiques de l'EPRA (www.epra.com).

41 Retraité

BEFIMMO EN BOURSE

Chiffres clés

	30.06.2022	31.12.2021
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 003 495	27 011 100
Cours le plus haut (en €)	47,70	37,00
Cours le plus bas (en €)	31,30	31,30
Cours de clôture (en €)	47,20	33,75
Nombre d'actions traitées ⁴²	25 823 795	24 885 965
Volume moyen journalier ⁴²	203 337	97 211
Vélocité du flotant ⁴²	152%	120%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	80%	80%
Dividende brut ⁴³ (en € par action)	À confirmer ⁴⁴	1,84
Rendement brut sur dividende ⁴⁵	À confirmer ⁴⁴	5,5%
Rendement total de l'actionnaire ⁴⁶	47,4%	-2,0%

Commentaire sur l'action Befimmo

L'action Befimmo a clôturé à 47,2 € le 30 juin 2022, contre 33,75 € au 31 décembre 2021. En supposant le dividende distribué en 2021, le rendement total pour l'actionnaire s'élève à 47,4%. L'action Befimmo se négociait avec une décote de -26,8%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1,34 milliards €. Sur la

base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo offre une bonne liquidité, avec un volume quotidien moyen d'environ 203.000 actions, ce qui correspond à une vitesse de free-float de 152% sur le semestre.

42 Source : Kempen & Co. Basé sur des transactions sur toutes les plateformes.

43 Soumis à une retenue à la source de 30 %.

44 Voir "Perspectives et prévision de dividende", page 17.

45 Dividende brut divisé par le cours de clôture de l'action.

46 Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement brut du dividende, le cas échéant, et de la participation facultative au dividende.

INFORMATION AUX ACTIONNAIRES

Gouvernance d'entreprise

En juin, Befimmo a annoncé la nomination de Philippe Berlamont en tant que nouveau directeur financier (CFO). M. Berlamont rejoindra l'équipe le 1^{er} septembre 2022 et sera également membre du Comité Exécutif de Befimmo.

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 26 avril 2022. Tous les points de l'ordre du jour ont été approuvés par une majorité substantielle de votes (>96%).

La composition du Conseil d'administration au 30 juin 2022 est la suivante :

Mandat au Conseil	Date d'expiration du mandat
Vincent Querton Président, Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2025
Jean-Philip Vroninks Administrateur délégué	Assemblée générale ordinaire 2025
Anne-Marie Baeyaert Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2023
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2025
Sophie Malarme-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2024
Philippe de Martel Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2023
Alain Devos Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2023
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2023
Amand-Benoît D'Hondt Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2023

Agenda de l'actionnaire

Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2022 ⁴⁷	Mardi 8 novembre 2022
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2022 ⁴⁷	Jeudi 16 février 2023
Publication en ligne du Rapport Financier Annuel 2022	Vendredi 24 mars 2023
Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice clôturée au 31 décembre 2022	Mardi 25 avril 2023

⁴⁷ Publication après clôture de la Bourse.

Structure de l'actionariat

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

Selon les notifications de transparence reçues ou sur la base des informations reçues de l'actionnaire, l'actionariat de Befimmo SA au 30 juin 2022 est structuré comme suit :

	Nombre d'actions (déclarées) à la date de déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues de l'actionnaire	(en %)
Déclarants			
AXA Belgium SA	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas et sociétés liées	2 641 047	30.04.2019	9,3%
UBS Group AG	1 722 972	01.07.2022	6,1%
Sand Grove Capital Management	1 212 205	01.03.2022	4,3%
Glazer Capital	891 334	09.03.2022	3,1%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Actions propres			
Befimmo SA	1 442 476	25.02.2022	5,1%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	16 946 202	01.07.2022	59,6%
Total	28 445 971		100%

Le 27 juillet 2022, Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA est devenu l'actionnaire de contrôle de Befimmo. Voir page 3 pour plus d'informations.



^ PACHECO

États financiers consolidés résumés

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (EN MILLIERS €)

Afin d'améliorer la comparabilité par rapport aux peers, Befimmo a décidé d'aligner son reporting sur les pratiques du secteur.

Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et la dépréciation du goodwill sont comptabilisés dans la rubrique «Autres résultats sur portefeuille» et non plus dans la rubrique «Autres revenus et charges d'exploitation». Pour faciliter la comparaison et permettre une interprétation correcte des chiffres de 2021, nous fournissons les chiffres retraités de 2021.

	Notes	30.06.2022	30.06.2021 (retraité)	30.06.2021
I. (+) Revenus locatifs		65 284	66 450	66 450
III. (+/-) Charges relatives à la location		653	66	66
RÉSULTAT LOCATIF NET		65 937	66 516	66 516
IV. (+) Récupération de charges immobilières		3 816	9 158	9 158
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		20 259	19 182	19 182
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-27 016	-24 242	-24 242
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		394	4	4
RÉSULTAT IMMOBILIER		63 390	70 617	70 617
IX. (-) Frais techniques		-4 394	-11 568	-11 568
X. (-) Frais commerciaux		- 242	- 600	- 600
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 279	-1 843	-1 843
XII. (-) Frais de gestion immobilière		-1 817	-1 801	-1 801
XIII. (-) Autres charges immobilières		-2 365	-3 034	-3 034
(+/-) Charges immobilières		-10 097	-18 847	-18 847
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		53 293	51 770	51 770
XIV. (-) Frais généraux de la Société		-15 360	-12 145	-12 145
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		-	-	-1 389
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		37 933	39 625	38 236
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		- 397	6 798	6 798
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		8 125	-10 962	-10 962
XIX. (+/-) Autre résultat sur portefeuille		-3 033	-1 389	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		42 629	34 072	34 072
XX. (+) Revenus financiers	5	698	619	619
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	5	-7 477	-7 401	-7 401
XXII. (-) Autres charges financières	5	-1 633	-2 225	-2 225
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	94 286	20 961	20 961
(+/-) Résultat financier		85 873	11 953	11 953
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		128 502	46 026	46 026
XXV. (-) Impôts des sociétés		- 875	- 775	- 775
(+/-) Impôts		- 875	- 775	- 775
RÉSULTAT NET		127 628	45 251	45 251
RESULTAT NET (part du groupe)		128 372	46 802	46 802
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		- 745	-1 551	-1 551
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)		4,75	1,73	1,73
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension et autres		- 694	2 364	2 364
RÉSULTAT GLOBAL		126 933	47 615	47 615
RESULTAT NET (part du groupe)		127 675	49 166	49 166
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE		- 741	-1 551	-1 551

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

ACTIF	Notes	30.06.2022	31.12.2021
I. Actifs non courants		3 060 606	2 914 490
A. Goodwill	6	15 702	16 299
B. Immobilisations incorporelles		4 933	6 176
C. Immeubles de placement	7	2 930 971	2 861 185
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare		2 895 967	2 824 655
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)		35 004	36 531
D. Autres immobilisations corporelles		19 491	19 118
E. Actifs financiers non courants	8	84 697	6 901
F. Créances de location-financement		4 812	4 812
II. Actifs courants		67 987	67 798
A. Actifs détenus en vue de la vente	7	7 846	13 133
B. Actifs financiers courants	8	37	7
C. Créances de location-financement		150	149
D. Créances commerciales		45 067	35 217
E. Créances fiscales et autres actifs courants		6 154	11 692
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 902	2 022
G. Comptes de régularisation		5 831	5 578
TOTAL DE L'ACTIF		3 128 593	2 982 289
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
	Notes	30.06.2022	31.12.2021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 740 676	1 630 170
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 740 676	1 630 170
A. Capital		398 357	398 357
B. Primes d'émission		861 905	861 905
C. Réserves		352 042	314 592
D. Résultat net de l'exercice		128 372	55 316
II. Participations ne donnant pas de contrôle		-	-
PASSIFS		1 387 916	1 352 118
I. Passifs non courants		1 127 604	888 539
A. Provisions		-	1 196
B. Dettes financières non courantes	8	1 110 201	851 775
a. Établissements de crédit		700 250	440 155
c. Autres		409 951	411 620
C. Autres passifs financiers non courants		10 842	27 081
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		5 278	7 362
F. Passif d'impôts différés		1 284	1 125
II. Passifs courants		260 312	463 579
A. Provisions		2 593	3 709
B. Dettes financières courantes	8	146 847	359 653
a. Établissements de crédit		14 316	14 247
c. Autres		132 530	345 406
C. Autres passifs financiers courants		99	392
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		82 350	61 584
E. Autres passifs courants		1 090	1 675
F. Comptes de régularisation		27 333	36 566
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 128 593	2 982 289

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

	30.06.22	30.06.21
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2 022	2 439
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période (6 mois)	127 628	45 251
Résultat sur vente d'immeubles de placement	397	-6 798
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-	9 008
Intérêts payés (incl. charge d'intérêt IFRS 16)	-	-11 560
Impôts	-	775
Impôts payés	-	- 335
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-8 125	10 962
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	-94 286	-20 961
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	-	96
Correction IFRS 16	270	288
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	1 598	1 799
Goodwill impairment	462	421
Ajustements des provisions (+/-)	- 892	- 104
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	27 051	28 841
Mouvement des postes d'actif	-4 567	-6 812
Mouvement des postes de passif	11 394	-8 708
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	6 827	-15 519
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	33 877	13 321
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-55 216	-92 493
Cessions	3 097	93 706
Acquisition sur les projets Esprit Courbevoie	-4 517	-
Acquisition immeuble de placement Cubus	-	-29 973
Autres acquisitions (projets de redéveloppement, participations, ...)	-5 272	-
Programme de liquidité	34	- 465
Autres immobilisations (in)corporelles	- 621	-3 789
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-62 494	-33 014
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	102 348	33 344
Placements privés obligataires européens	-55 000	5 000
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières IFRS 16	-2 171	-1 400
Instruments de couverture et autres actifs financiers	- 19	-1 470
Solde de dividende de l'exercice précédent	-15 662	-15 407
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	29 496	20 067
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	879	374
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE (6 MOIS)	2 902	2 813

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	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.20	398 356	861 905	318 874	12 269	1 591 404		1 591 404
Affectation du résultat			12 269	-12 269	-		-
Dividende distribué			-15 407		-15 407		-15 407
<i>Dividende 2020 Befimmo (solde)</i>			-15 407		-15 407		-15 407
Autres éléments: principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units	0		- 171		- 171		- 171
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-1 551		-1 551		-1 551
Autres éléments du résultat global			2 364		2 364		2 364
Résultat net (part du groupe) de la période (6 mois)				46 802	46 802		46 802
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.21	398 357	861 905	316 377	46 802	1 623 441		1 623 441
Dividende distribué				-34 054	-34 054		-34 054
<i>Acompte sur dividende 2021 Befimmo</i>				-34 054	-34 054		-34 054
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-1 581		-1 581		-1 581
Autres éléments: principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units			- 325		-325		- 325
Autres éléments du résultat global			121		121		121
Résultat net (part du groupe) de la période (6 mois)				42 568	42 568		42 568
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.21	398 357	861 905	314 592	55 316	1 630 170		1 630 170
Affectation du résultat			55 316	-55 316	-		-
Dividende distribué			-15 662		-15 662		-15 662
<i>Dividende 2021 Befimmo (solde)</i>			-15 662		-15 662		-15 662
Autres éléments: principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units			- 766		- 766		- 766
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			- 745		- 745		- 745
Autres éléments du résultat global			- 694		- 694		- 694
Résultat net (part du groupe) de la période (6 mois)				128 372	128 372		128 372
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.22	398 357	861 905	352 042	128 372	1 740 676		1 740 676

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 1000 Bruxelles, Cantersteen 47 (Belgique).

La date de clôture des exercices de la Société et de ses filiales est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo détient une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 121 993 au Grand-Duché de Luxembourg), Kubissimmo SARL (immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 251 488 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), Meifree 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), Zin in Noord SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0742.736.225), Zin in Noord 2025 SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0759.620.955) et Loi 52 SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0712.741.845). Befimmo détient une participation de 91,91% dans la société Silversquare Belgium SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0806.423.356) et indirectement dans Silversquare Luxemburg SA. Befimmo détient une participation de 50% depuis avril dans le capital de Sparks Meeting SRL (inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0784.543.918) depuis avril. 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). Toutes les filiales de Befimmo clôturent leur exercice au 31 décembre. La société et ses filiales constituent le Groupe.

La Société présente des états financiers consolidés en date du 30 juin 2022. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers et a autorisé leur publication en date du 27 juillet 2022.

L'activité du groupe se concentre sur les immeubles de bureaux et les espaces de coworking. Le Groupe vise à créer des environnements où les gens peuvent travailler, se rencontrer, partager et vivre. Le Groupe est un facilitateur d'entreprises, d'entrepreneurs et de leurs équipes. En partenariat avec Silversquare, filiale spécialisée du groupe, nous exploitons des espaces de coworking et développons conjointement un réseau Belux d'espaces de travail flexibles. Notre objectif est de devenir un guichet unique qui offre aux organisations, aux entreprises, aux entrepreneurs et à leurs équipes différentes combinaisons de bureaux en parfaite adéquation avec leurs besoins et qui fournit la gamme complète de solutions pour l'environnement de travail hybride de demain.

Au 30 juin 2022, le portefeuille de qualité est situé à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Il comprend 60 immeubles de bureaux et 9 espaces de coworking.

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 2021 repris dans le Rapport Financier Annuel 2021.

Les principales méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2021 (pages 188 à 196) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux repris dans le Rapport Financier Annuel 2021 (page 197) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

4. INFORMATION SECTORIELLE

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Rapport immobilier ».

Les secteurs d'activités de Befimmo sont l'activité opérateur immobilier et l'activité coworking.

	Activité opérateur immobilier												Activité Coworking		Montants non affectés / éliminations intracompagnies		Total		
	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie		Wallonie		Flandre		Luxembourg ville								
(en milliers €)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	
COMPTE DE RÉSULTATS																			
A. Revenus locatifs	31 290	28 077	1 734	3 434	3 261	3 404	6 750	5 576	13 513	18 834	3 018	3 254	7 433	4 439	-1 713	-567	65 284	66 450	
B. Résultat d'exploitation des immeubles	28 574	23 907	1 536	2 543	2 788	2 662	5 753	4 723	12 193	16 060	2 832	2 691	-380	-809	-3	-7	53 293	51 770	
C. Variations de la juste valeur des immeubles	43 758	17 364	-6 474	-433	-1 370	-3 236	-7 348	-9 372	-20 460	-13 182	1 547	1 245	-1 527	-3 346	-	-	8 125	-10 962	
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	4 707	-	-	-	-	-	2 091	-397	-	-	-	-	-	-	-	-397	6 798	
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	72 332	45 978	-4 938	2 110	1 417	-574	-1 595	-2 557	-8 664	2 878	4 379	3 935	-1 907	-4 155	-3	-7	61 022	47 607	
Pourcentage par secteur	118,5%	96,6%	-8,1%	4,4%	2,3%	-1,2%	-2,6%	-5,4%	-14,2%	6,0%	7,2%	8,3%	-3,1%	-8,7%	0,0%	0,0%	100%	100%	
F. Frais généraux de la Société															-15 360	-12 145	-15 360	-12 145	
G. Autres revenus et charges d'exploitation															-3 033	-1 389	-3 033	-1 389	
H. Résultat financier															85 873	11 953	85 873	11 953	
I. Impôts															-875	-775	-875	-775	
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)																	127 628	45 251	
Résultat net (Part de groupe)																	128 372	46 802	
Participations ne donnant pas de contrôle																	-745	-401	
	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	
BILAN																			
Actif																			
Goodwill	2 607	2 607	-	-	-	-	761	761	3 783	4 379	-	-	8 551	8 551	-	-	15 702	16 299	
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 872 164	1 771 167	64 293	79 249	79 805	80 829	304 047	302 617	403 114	425 146	180 390	178 780	35 004	36 531	-	-	2 938 817	2 874 319	
dont investissements et acquisitions de l'année	48 508	125 180	249	1 940	346	1 377	8 779	39 016	1 788	16 924	63	30 109	-	-	-	-	59 732	214 546	
Autres actifs	4 095	4 019	-	-	-	-	867	941	-	-	-	-	-	-	169 111	86 711	174 073	91 671	
TOTAL ACTIF	1 878 865	1 777 793	64 293	79 249	79 805	80 829	305 676	304 319	406 897	429 525	180 390	178 780	43 555	45 082	169 111	86 711	3 128 593	2 982 289	
Pourcentage par secteur	60,1%	59,6%	2,1%	2,7%	2,6%	2,7%	9,8%	10,2%	13,0%	14,4%	5,8%	6,0%	1,4%	1,5%	5,4%	2,9%	100%	100%	
TOTAL PASSIF															1 387 916	1 352 118	1 387 916	1 352 118	
TOTAL CAPITAUX PROPRES															1 740 676	1 630 170	1 740 676	1 630 170	
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère															1 740 676	1 630 170	1 740 676	1 630 170	
Participations ne donnant pas de contrôle															-	-	-	-	
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES															3 128 593	2 982 289	3 128 593	2 982 289	

5. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -8,4 millions € au premier semestre 2022, par rapport à -9,0 millions € au premier semestre de 2021.

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

La sous-rubrique "Intérêts nominaux sur emprunts" a légèrement augmenté. Une augmentation de la dette moyenne entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2021 (due à l'important programme de capex) est compensée par une diminution de la réserve de financement de la Société (causée par la période de transition temporaire impliquée par l'OPA). La sous-rubrique "Autres charges d'intérêts" comprend la charge d'intérêts sur les contrats de location, comptabilisée selon la norme IFRS 16, qui s'élève à -0,7 million € sur les six premiers mois de 2022 et à -0,8 million € sur les six premiers mois de 2021.

La diminution des "Autres charges financières" de 0,6 million € s'explique principalement par une diminution de 0,4 million € des commissions d'engagement principalement causée par la période de transition temporaire impliquée par l'offre publique d'achat. La charge financière de -0,5 million € en 2021 dans la sous-rubrique "Moins-values nettes réalisées sur la vente de créances de location-financement et assimilées" est liée à la fin d'une vente de créances à taux fixe sur le bâtiment Wiertz vendu en mars 2021.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est de 94,3 millions € contre 21,0 millions € sur les six premiers mois de 2021.

(en € milliers)	30.06.22 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)
(+) XX. Revenus financiers	698	619
(+) Intérêts et dividendes perçus	580	508
(+) Redevances de location-financement et similaires	118	111
(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes	-7 477	-7 401
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-3 270	-3 036
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 94	- 134
(-) Autres charges d'intérêts	- 739	- 847
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	781	1 387
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	781	1 387
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-4 155	-4 772
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-4 155	-4 772
(-) XXII. Autres charges financières	-1 633	-2 225
(-) Frais bancaires et autres commissions	-1 203	-1 771
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 1	- 3
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	-	- 452
(-) Autres	- 430	-
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	94 286	20 961
(+/-) Instruments de couverture autorisés	93 885	20 995
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	93 885	20 995
(+/-) Autres	401	- 34
(+/-) Résultat financier	85 873	11 953

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 2021 (page 207).

Au 30 juin 2022, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation, conformément à la méthode décrite dans le Rapport Financier Annuel 2021 (page 208). Le test aboutit à une dépréciation de 462 millions €, principalement due à la réduction de la valeur d'immeubles sis en Flandre.

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 2021 (page 208).

La Société n'a aucune indication au 30 juin 2022 d'une différence significative dans l'évaluation de Silversquare en dessous du coût d'acquisition déprécié au 31 décembre 2021. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été actée.

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers €)	
Valeur comptable au 31.12.2020	2 761 229
dont : - Immeubles de placement	2 739 649
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 694 479
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	45 170
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	21 581
Acquisitions	55 985
Autres investissements	158 561
Cessions	- 98 337
Variations de la juste valeur	5 757
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	- 8 639
Variations de la juste valeur	- 8 639
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	- 237
Variations de la juste valeur	- 237
Valeur comptable au 31.12.2021	2 874 319
dont : - Immeubles de placement	2 861 185
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 824 655
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	36 531
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	13 133
Acquisitions	4 517
Autres investissements	55 216
Cessions	- 3 359
Variations de la juste valeur	9 707
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	- 1 527
Variations de la juste valeur	- 1 527
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	- 55
Variations de la juste valeur	- 55
Valeur comptable au 30.06.2022	2 938 817
dont : - Immeubles de placement	2 930 971
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare 1	2 895 967
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	35 004
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	7 846

Au cours du premier semestre 2022, les acquisitions concernent les constructions en cours du projet Esprit Courbevoie situé en Wallonie acquis fin 2021.

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a acquis l'immeuble Cubus situé à Luxembourg-ville, le projet Esprit Courbevoie situé en Wallonie et le projet Antwerp Tower situé en Flandre.

Au premier semestre 2022, Befimmo a investi 55,2 millions € dans son portefeuille, dont 56,5 millions € dans des immeubles construits ou développés pour compte propre en vue d'être loués. Les principaux investissements ont porté sur le projet ZIN (47,0 millions €), le projet Paradis Express (4,1 millions € dans la partie bureaux), le projet PLXL (1,6 million €) et le projet Antwerp Tower (1,4 million €).

En 2021, 158,6 millions € ont été investis dans des travaux en portefeuille dont 138,3 millions € dans des immeubles construits ou développés pour compte propre en vue d'être loués. Les principaux investissements ont concerné le projet ZIN (58,2 millions €), le projet Quatuor (46,3 millions €), le projet Paradis Express (28,6 millions € pour la partie bureaux), la rénovation de l'immeuble Central (15,3 millions €).

Au cours du premier semestre 2022, Befimmo a réalisé la vente de deux immeubles en Flandre : Torhout Burg et Bruges.

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a vendu l'immeuble Wiertz dans le CBD de Bruxelles et l'immeuble Planet 2 dans la périphérie de Bruxelles. Fedimmo a vendu les parties résidentielles du Paradis Express. Fedimmo a également réalisé la vente de cinq immeubles en Flandre et un en Wallonie : Bilzen, Deinze, Diksmuide, Lokeren, Tienen et Binche.

La rubrique "Actifs détenus en vue de la vente" comprend cinq immeubles du portefeuille de Fedimmo situés en Flandre et en Wallonie.

8. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

À périmètre constant, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois. Le chapitre « Structure financière et politique de couverture » à la page 16 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 2022, le ratio de couverture est de 83,6%. Le tableau ci-après reprend l'ensemble des instruments de couverture dont dispose la Société au 30 juin 2022.

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP ⁴⁸ acheté	2	Option	50	0,2500%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option	50	0,2500%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,5670%	Dec. 2017	Sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,4030%	Jul. 2014	Jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7200%	Jan. 2016	Jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,0750%	Sept. 2015	Sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8430%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8100%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8000%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6500%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Jan. 2023	Jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Aug. 2018	Feb. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Oct. 2015	Oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8260%	Jan. 2022	Aug. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,3375%	May 2022	Feb. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1600%	May 2022	Feb. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9505%	Apr. 2018	Oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	0,7650%	May. 2021	Nov. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7850%	July. 2021	Jan. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1020%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,1429%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2138%	Jan. 2025	Apr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2050%	Dec. 2024	June. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,8650%	Dec. 2018	Dec. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,6490%	Jan. 2023	Jul. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,7380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6975%	Sept. 2019	Jul. 2039	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6640%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Jan. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,5400%	Jan. 2023	Jul. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6065%	Feb. 2025	Feb. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7375%	Jan. 2025	Jan. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Jan. 2016	July. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9080%	Jan. 2022	Jan. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	55	0,4890%	Apr. 2022	Jan. 2033	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,4200%	Apr. 2022	Apr. 2032	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Oct. 2017	July. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,8070%	Mar. 2018	Mar. 2026	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Apr. 2022	Oct. 2025	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Apr. 2022	Jan. 2040	Euribor 3 mois

48 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 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. Befimmo reçoit ces informations 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 trouve ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 30.06.2022	
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	1 915	-
Forward	2	81 910	-10 940
		83 826	-10 940

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2021	
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	260	- 1
Forward	2	6 259	-27 472
		6 520	-27 473

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 2021 (pages 193 à 165), 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, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 30 juin 2022 de 22,6 millions € ;
- d'une ligne bancaire d'une valeur résiduelle de 14,4 millions € au 30 juin 2022 ;
- de divers placements privés européens (EUPP) à taux fixes pour un montant total de 367,1 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 indicatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable et en juste valeur au terme du premier semestre 2022.

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 2022, 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 indicatif.

(en milliers €)	Niveau	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	353 610	367 104
Ligne bancaire	2	14 075	14 400
Cessions de créances de loyers futurs	2	23 367	22 625



Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ORGANE D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS CLOSE LE 30 JUIN 2022

INTRODUCTION

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Befimmo SA et de ses filiales arrêté au 30 juin 2022 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 ».

L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

ETENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

CONCLUSION

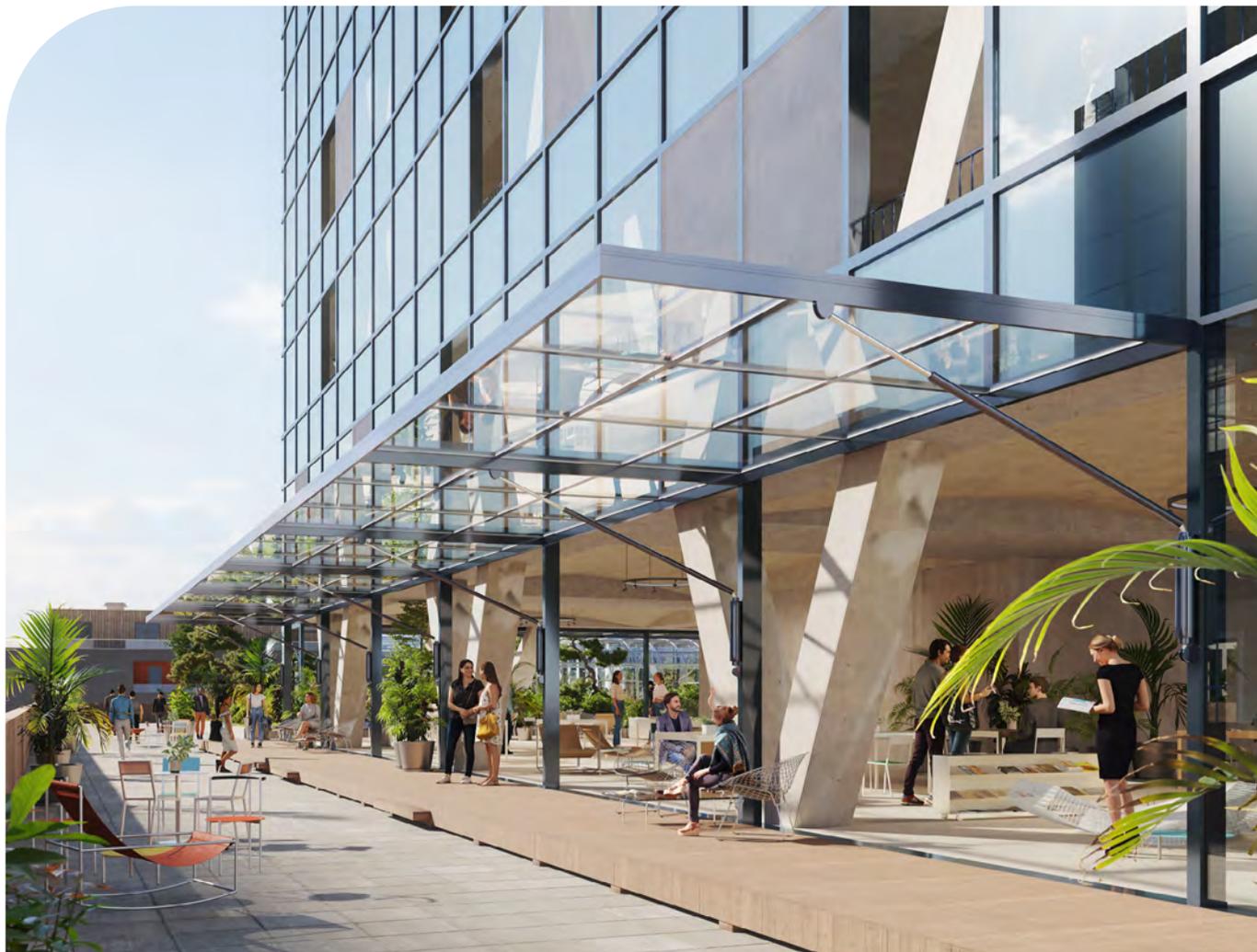
Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 28 juillet 2022

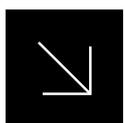
EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch*
Partner
*Agissant au nom d'une SRL

23CW0018



^ LIVIN

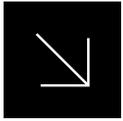


Déclaration

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Monsieur Jean-Philip Vroninks, Administrateur Délégué, et Madame Martine Rorif, Chief Operating Officer, déclarent pour et au nom de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- a) les états financiers intermédiaires, 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 condensé 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

✓ LOOM



Ce chapitre couvre les risques résiduels identifiés comme pouvant affecter la Société. Les risques et les impacts qui sont décrits tiennent déjà compte des mesures prises par la Société pour les anticiper et atténuer leur impact potentiel. Faire des affaires implique de prendre des risques : il n'est pas possible d'éliminer l'impact potentiel de tous les risques identifiés, ni de tout risque résiduel qui pourrait être supporté par la Société et indirectement par ses actionnaires. Le climat économique et financier mondial et le contexte géopolitique actuel peuvent accentuer certains risques liés à l'activité de Befimmo. Cette liste de risques est basée sur les informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport et ne reflète que les facteurs de risques spécifiques et les plus importants auxquels la Société est confrontée.

Nous présentons d'abord les risques liés à l'activité, puis les risques financiers, les risques ESG et enfin les risques liés à la réglementation. Dans chaque catégorie, les risques sont classés par ordre d'importance du risque résiduel, en fonction de la probabilité de leur matérialisation et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur la Société. La liste (voir tableau ci-contre pour un résumé) n'est pas exhaustive : il peut exister d'autres risques inconnus, improbables, non spécifiques ou peu susceptibles d'avoir un effet négatif sur la Société, son activité ou sa situation financière.

STRATÉGIQUE (S)	PORTEFEUILLE IMMOBILIER (P)	FINANCIER (F)	ESG (E)	RÈGLEMENTATION (R)
> Nouveaux modes de travail (S1)	> Juste valeur des immeubles (P1)	> Liquidité financière (F1)	> Changement climatique (E1)	> Non-conformité des immeubles à la réglementation en vigueur (R1)
> Vide locatif (S2)	> Couverture d'assurance inadéquate (P2)	> Volatilité et cours de l'action (F2)	> Risques environnementaux (E2)	> Statut de SIR (R2)
> Activité de (re)développement (S3)	> Dégradation et obsolescence des immeubles (P3)	> Risque lié à l'évolution des marges de crédit (F3)	> Risque social (E3)	
> Concentration sectorielle (S4)	> Inflation et déflation (P4)	> Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt (F4)		
> Concentration géographique (S5)		> Obligations contenues dans les contrats de financement (F5)		
> Défaillance financière des locataires (S6)				

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
S1. NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL	
<p>L'occupation des surfaces de bureaux gagne en flexibilité et en mobilité. Les progrès technologiques facilitent la transition d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel » à des environnements d'entreprise plus dynamiques.</p> <p>Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents et stimuler l'intelligence collective.</p> <p>Ce risque est exacerbé par la pandémie, qui a accéléré le changement des modes de travail (davantage de travail à domicile). Le « business model » du coworking a le vent en poupe.</p> <p>Au 30 Juin 2022, le portefeuille de Befimmo est composé d'environ 100% d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking. Les revenus en tant qu'opérateur immobilier représentent 89% des revenus locatifs et ceux de l'activité de coworking 11%.</p>	<p>Les locataires louant moins de mètres carrés par employé peuvent entraîner une baisse du taux d'occupation des immeubles. Voir S2 pour l'effet d'une augmentation du vide locatif des immeubles.</p> <p>Les environnements de bureaux traditionnels ne répondent plus aux attentes, ce qui peut conduire à des investissements plus importants pour rendre les immeubles attractifs au regard des nouvelles exigences des utilisateurs (voir S3 et P3).</p> <p>Augmentation des investissements pour prévenir les cyberattaques.</p>

S2. RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF	
<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 perte et/ou de baisse de revenus • risque de réversion négative des loyers • risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité • risque de baisse de la juste valeur des immeubles, etc. <p>Au 30 Juin 2022, la durée moyenne pondérée des baux en cours et futurs de Befimmo jusqu'à la prochaine échéance des immeubles de placement était de 9,1 ans. Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location au 30 Juin 2022 était de 95,2%, contre 95,5% au 31 décembre 2021.</p> <p>Nous nous référons au Rapport immobilier pour plus d'informations (page 7).</p>	<p>Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.</p> <p>Sur une base annuelle au 30 Juin 2022, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,8 millions € sur le résultat d'exploitation de ses immeubles, de -0,06 million € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,06% sur le ratio d'endettement.</p> <p>Coûts directs liés au vide locatif, à savoir les charges et taxes sur immeubles non loués. Ils sont estimés sur une base annuelle à 2,2 million €, ce qui représente environ 1,7% du total des revenus locatifs.</p> <p>Charges plus élevées pour la commercialisation des biens disponibles à la location.</p> <p>Baisse de la valeur des immeubles (voir P1).</p>
S3. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT	
<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 d'une reconstruction.</p> <p>Dans ce cadre, Befimmo est exposée à des risques liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux changements dans les méthodes de travail et les exigences des locataires entre l'obtention des permis et la commercialisation de l'immeuble • au choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés) ; • à des retards possibles dans l'obtention des permis • à la construction (coût, retard, les dommages environnementaux et les problèmes d'organisation, conformité, etc.), accentuées par la pandémie. <p>Nous renvoyons au Rapport immobilier pour la consultation des principaux projets de rénovation et de (re)développement (page 9).</p> <p>Au 30 Juin 2022, la juste valeur des immeubles concernés par les projets mentionnés représente 13% de la juste valeur totale du portefeuille.</p>	<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>
S4. RISQUES DE CONCENTRATION SECTORIELLE	
<p>Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles).</p>	<p>Sensibilité, en termes d'occupation (S2) et de valorisation du portefeuille (P1), à l'évolution du marché immobilier de bureaux et de coworking.</p>
S5. RISQUES DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE	
<p>L'immeuble Axento à Luxembourg, l'immeuble AMCA à Anvers, la tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles, la Tour WTC 3, l'immeuble Quatuor et le projet ZIN à Bruxelles, représentent chacun au moins 5% de la juste valeur du portefeuille au 30 Juin 2022.</p>	<p>Sensibilité à l'évolution du marché bruxellois de l'immobilier de bureaux et de coworking en termes de valorisation (P1) et d'occupation (S2) du portefeuille, qui se caractérise par une présence importante d'institutions européennes et d'activités liées.</p>

Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il se compose d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son Hinterland économique (58% du portefeuille au 30 Juin 2022).	
S6. RISQUES DE DEFAILLANCE FINANCIERE DES LOCATAIRES	
<p>Risques liés à la défaillance financière des locataires, ainsi que le non-paiement du loyer et des charges locatives.</p> <p>En Juillet 2022, 97,2% des loyers dus pour 2022 ont été perçus.</p> <p>Nous renvoyons au Rapport immobilier pour un aperçu des principaux locataires (page 7) et à la note 34A des états financiers pour le risque de crédit (page 216 — Rapport Financier Annuel 2021).</p>	Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et au vide locatif inattendu.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
P1. RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	
<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 des segments de marché où le nombre limité de transactions fournit peu de points de comparaison, ce qui est dans une certaine mesure le cas dans les zones décentralisées et la périphérie de Bruxelles (5,0%⁴⁹ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de province belges.</p> <p>Risque couru en cas d'augmentation de la vacance locative (S2).</p> <p>Nous renvoyons au Rapport immobilier pour consultation des conclusions du coordinateur expert immobilier sur la manière dont les immeubles ont été évalués (page 8).</p>	<p>Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement⁵⁰ et de LTV⁵¹ de la Société.</p> <p>Impact sur la capacité de distribuer un dividende⁵² 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'émission.</p> <p>Sur la base des données au 30 Juin 2022, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -29,4 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,09 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,43 € sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,42% sur le ratio LTV.</p>
P2. RISQUES LIÉS À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE	
<p>Risque d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, touchant les immeubles de Befimmo notamment en raison de l'émergence d'événements imprévus liés au changement climatique (par exemple, inondations, feux de forêt, etc.) (E1).</p> <p>Nous renvoyons au Rapport Annuel Financier 2021 pour plus d'informations sur la valeur assurée (page 38).</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 (P1) à la suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu (S2).</p>
P3. RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES	
<p>Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes. La stratégie de rotation des actifs de Befimmo vise à cristalliser la valeur d'un bien immobilier à un moment optimal dans le cycle de vie de l'actif. Nous renvoyons au Rapport immobilier pour un aperçu de l'année de construction ou de l'année de la dernière rénovation</p>	<p>Vacance locative (S2). Investissements nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences réglementaires (R1) et les attentes des locataires (S1).</p>

49 Calculé sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2022.

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

51 Loan-to-value ("LTV") = [(dettes financières nominales - liquidités)/juste valeur du portefeuille].

52 Nous vous renvoyons au chapitre "Affectation des résultats (comptes statutaires)" à la page 103 du Rapport financier annuel. En outre, nous renvoyons aux Comptes annuels pour un aperçu des fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (p. 242)

<p>par immeuble (page 47 — Rapport Financier Annuel 2021).</p> <p>Au 30 Juin 2022, 89% du portefeuille consolidé était ainsi couvert par un contrat de maintenance ou un contrat omnium⁵³ avec «garantie totale».</p>	
<p>P4. RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION</p>	
<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 belge.</p> <p>Conformément à l'usage, 97,7%⁵⁴ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l'effet d'une éventuelle indexation négative.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 39,3% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base • 58,4% comportent une clause ayant pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé • Le solde des baux, soit 2,3%, ne prévoit pas de plancher. <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 de l'ajustement des loyers peut être estimé à 1,3 million € sur une base annuelle (hors protection), par pourcentage de variation de l'indice santé.</p>

PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
<p>F1. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE</p>	
<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>Au 30 Juin 2022 le ratio d'endettement par financement bancaire contracté auprès de huit institutions (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (groupe CM-CICI), Agriculture Bank of China, Société Générale, ABN Amro) s'établissait à 73,9%, représentant 1,040 millions € de lignes de crédit disponibles. Le solde fait l'objet de plusieurs placements privés en Europe.</p> <p>Au 30 Juin 2022, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non utilisées à concurrence de 202,9 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses besoins de financement (notamment liés à ses investissements) et à maintenir en permanence un montant défini de lignes confirmées non utilisées dans l'optique de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois.</p> <p>Au 30 Juin 2022, le ratio d'endettement (au sens de l'Arrêté Royal du 13 Juillet 2014) s'élevait à 44,2% au 30 Juin 2022 (la limite légale étant de 65%) par rapport à 43,1% au 31 décembre 2021.</p>	<p>Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé.</p> <p>Vente d'actifs à des conditions non optimales.</p>

53 Nous vous renvoyons au chapitre "Affectation des résultats (comptes statutaires)" à la page 103 du Rapport financier annuel. En outre, nous renvoyons aux Comptes annuels pour un aperçu des fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (p. 242).

54 Sur la base du loyer brut actuel au 30 juin 2022.

<p>Au 30 June 2022, la durée moyenne pondérée de la dette est de 3,8 ans.</p> <p>Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois.</p> <p>Après la clôture du premier semestre 2022, Befimmo SA a signé un Bridge Facility (crédit-relais) négociée par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA dans le cadre de l'offre publique. Compte tenu de ce financement, Befimmo a couvert ses besoins de financement pour les 18 prochains mois.</p> <p>Nous renvoyons au Rapport financier pour des informations complémentaires sur la structure financière (page 16).</p>	
<p>F2. RISQUE LIÉ À LA VOLATILITÉ ET AU NIVEAU DU COURS DE L'ACTION</p>	
<p>La Société est exposée à une divergence importante du cours de Bourse par rapport à la valeur intrinsèque de la Société.</p> <p>Au 30 Juin 2022, la décote du cours de l'action par rapport à la valeur intrinsèque est de 27%.</p>	<p>Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux pouvant limiter la capacité de développement.</p> <p>Atteinte à la réputation de la Société.</p>
<p>F3. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT</p>	
<p>Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers.</p> <p>Ces marges 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»).</p> <p>Elles traduisent la perception du profil de risque crédit de la Société.</p> <p>Le graphique exposant les dates d'échéance des financements se trouve à la page 16 du présent Rapport Financier Annuel.</p> <p>Les marges peuvent également être affectées par un changement de la notation Standard & Poor's de la société.</p> <p>Le 28 juillet 2022, Standard & Poor's a modifié la notation de BBB à BB+/outlook stable pour les emprunts à long terme de Befimmo et B pour ses emprunts à court terme.</p>	<p>Augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p> <p>L'année prochaine, un montant de 16 millions € devra être refinancé. Une augmentation des marges de 10 points de base aura un impact de 9,3 milliers €.</p> <p>Toute révision de la notation rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements. Une réduction de la notation entraînera des coûts de financement supplémentaires.</p> <p>Atteinte à la réputation de la Société auprès des investisseurs.</p>
<p>F4. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT</p>	
<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>Endettement total au 30 Juin 2022 :</p> <ul style="list-style-type: none"> une dette de 910,4 millions € (soit 75,4% de la dette totale) est financée à taux fixes (conventionnels ou définis via des IRS) le solde, soit 297,6 millions €, est financé à taux variables, dont 100 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (Collar⁵⁵). Un solde de 16,4% de la dette totale est donc non couvert. 	<p>Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p> <p>Dans le contexte des taux d'intérêt actuels, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, a un effet négatif sur 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>En l'absence de couverture, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché serait une</p>

⁵⁵ Buying a CAP places a ceiling (CAP) on the impact of a rise in interest rates.

<p>Les contreparties bancaires pour les instruments de couverture sont : BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Natwest Markets PLC (groupe RBS).</p> <p>Au 30 Juin 2022, le ratio d'endettement de la société était de 44,2% et son ratio LTV de 41,5%.</p> <p>Une variation des taux d'intérêt et des taux de change entraîne une variation de la valeur des actifs et passifs financiers enregistrés à leur juste valeur.</p> <p>Au 30 Juin 2022, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture est de +72,9 millions €.</p>	<p>augmentation estimée à 1,4 million € des charges financières (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 30 Juin 2022).</p> <p>Grâce aux couvertures prévues au 30 Juin 2022, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché augmenterait les charges financières d'un montant estimé à -9,3 millions € (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 30 Juin 2022).</p> <p>Une variation des taux d'intérêt pourrait également avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.</p> <p>Si les courbes de taux Euro avaient été inférieures de 0,5% aux courbes de taux de référence au 30 Juin 2022, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -24,9 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur se serait élevée à 23,6 millions €.</p>
<p>F5. RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS DES CONTRATS DE FINANCEMENT</p>	
<p>Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés prématurément, dans le cas où la société ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de ratios financiers.</p> <p>Risque de pénalité en cas de résiliation anticipée des contrats.</p> <p>Lorsque la société effectue une opération de financement sur un marché étranger, elle est soumise à une législation et à des contreparties qu'elle connaît moins bien.</p>	<p>Si un contrat de financement est compromis, la société pourrait devoir conclure d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou vendre certains actifs à des conditions défavorables.</p>

PRINCIPAUX RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

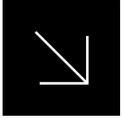
DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
<p>E1. RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</p>	
<p>Risque physique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Événements météorologiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) • Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques • (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.) <p>Risque de transition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du coût des ressources (eau, énergie) et des matériaux et techniques de construction (par exemple, recours à la géothermie, etc.). • Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes en matière de durabilité (efficacité énergétique, coût du carbone, circularité, etc.). <p>Nous renvoyons aux pages 70 à 76 du Rapport Financier Annuel 2021 pour une description des actions entreprises par la Société pour lutter contre le changement climatique.</p>	<p>Détérioration des bâtiments (P3) et diminution potentielle de la valeur des bâtiments (P1). Interruption ou ralentissement des chantiers de construction (S3).</p> <p>Obsolescence des bâtiments (P3) et diminution potentielle de la valeur des bâtiments (P1). Investissements et coûts supplémentaires qui entraînent des coûts plus élevés pour la société dans les projets en cours. Exigences supplémentaires pour accéder au financement (F1)</p>

E2. RISQUE ENVIRONNEMENTAL	
<p>Lors des chantiers de construction, il existe un risque de pollution de l'eau et du sol lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc.</p> <p>Il existe également un risque de pollution de l'air dû aux émissions de poussières, de particules fines, etc.</p> <p>Les projets de réaménagements peuvent avoir un impact sur la biodiversité en raison de la perte de végétation due à l'imperméabilisation des sols. Nous renvoyons aux pages 79 et 80 du Rapport Financier Annuel 2021 pour une description des actions entreprises par la société pour réduire la pollution et la pression sur la biodiversité.</p>	<p>Impact négatif sur la réputation de l'entreprise et risque de litige.</p> <p>Perte de reconnaissances (certifications, etc.).</p>
E3. RISQUE SOCIAL	
<p>Malgré les politiques et procédures (par exemple, la charte, le code d'éthique, le code de conduite pour les fournisseurs, etc.) qu'elle a mises en place, Befimmo ne peut pas totalement exclure le risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques de la Société.</p> <p>Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe.</p> <p>Nous renvoyons à la Déclaration de gouvernance d'entreprise du Rapport Financier Annuel 2021 (page 129) et au chapitre "Prendre soin de l'équipe et de la communauté" (page 85) pour de plus amples informations.</p>	<p>Impact négatif sur la réputation de l'entreprise.</p>

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

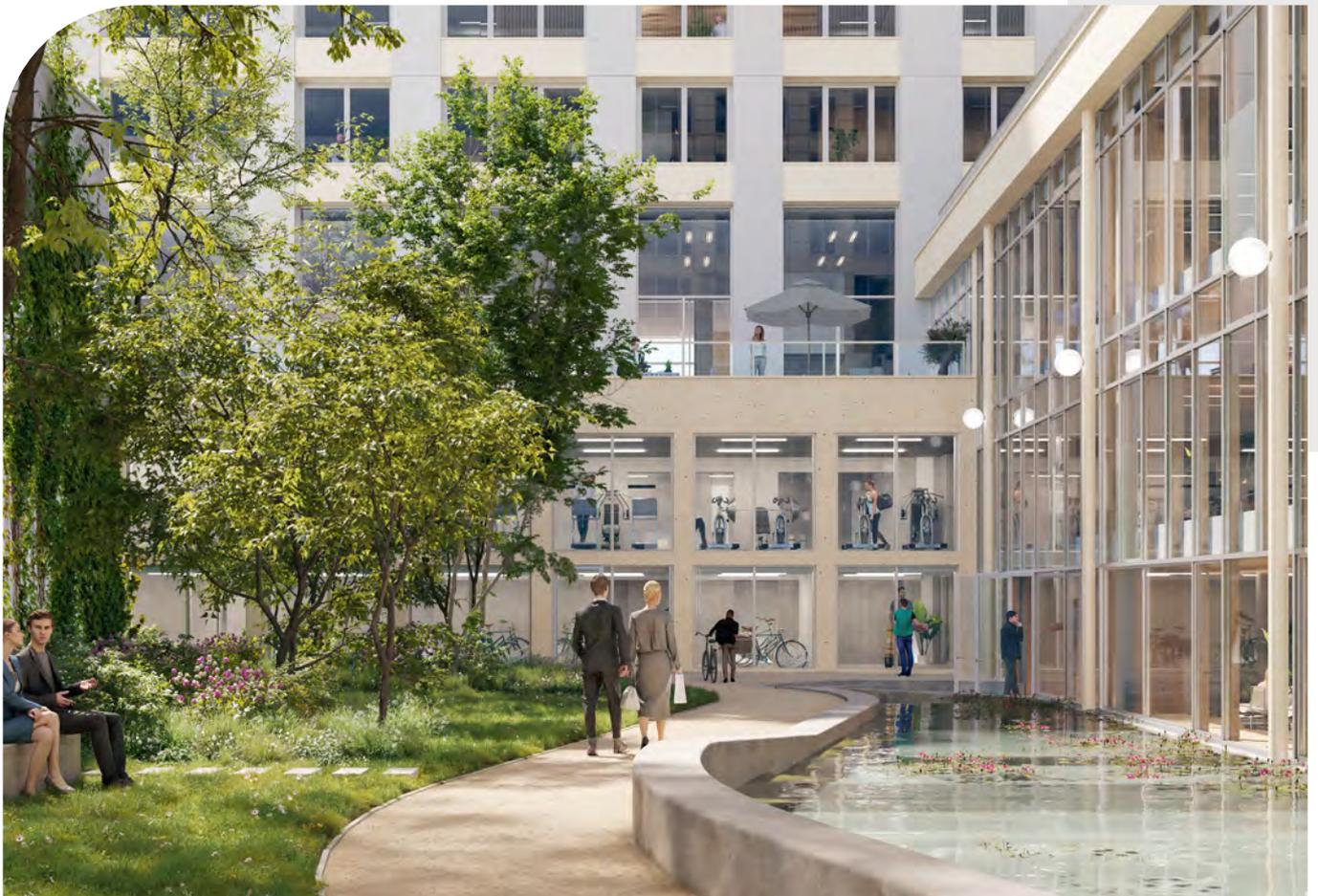
DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
R1. LES RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE	
<p>La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des Nouvelles normes et réglementations en vigueur.</p>	<p>Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.).</p> <p>Diminution de la juste valeur de l'immeuble. (P1).</p> <p>Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect des normes de sécurité).</p> <p>Influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.</p>
R2. RISQUES LIÉS AU STATUT SIR	
<p>Risque de non-respect du régime SIR⁵⁶.</p> <p>Risque de modifications futures défavorables de ce régime.</p>	<p>Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. Conséquences fiscales défavorables de la sortie du statut de SIR.</p> <p>Remboursement anticipé par déchéance du terme («accélération») de crédits que la Société a contractés.</p> <p>Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient se traduire par un recul 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 modifier les modalités de distribution des dividendes aux actionnaires par une SIR.</p>

56 Mais cela ne s'applique pas à ses filiales qui ne sont pas des BE-REIT institutionnels.



Profil de la société

✓ LOOM



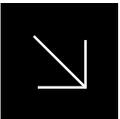
Befimmo est un investisseur, opérateur et promoteur immobilier et une société d'investissement immobilier belge (SIR-GVV). Axé sur les bureaux, les immeubles à usage mixte et les espaces de coworking, notre portefeuille performant et de haute qualité est situé dans les centres-villes du BeLux en pleine croissance. Befimmo vise à créer, gérer et construire des environnements de travail et de vie prospères et à animer les communautés pour un avenir durable.

Notre ambition est de créer et d'exploiter des projets à usage mixte de haute qualité dans les centres économiques, universitaires et de recherche en pleine croissance du BeLux. Notre partenaire interne de coworking, Silversquare, et notre partenariat avec Sparks nous permettront de proposer des espaces de coworking et des lieux de réunion sur mesure.

Nous voulons accompagner nos clients tout au long de leur parcours immobilier, en leur offrant une expérience ultime, comme un guichet unique auquel ils peuvent confier tous leurs besoins et attentes en termes d'espace de travail et de vie. La priorité de Befimmo en matière de création de valeur consiste à offrir des solutions intégrées hybrides et durables de work & life répondant aux grandes tendances qui façonnent le monde de demain.

Les critères ESG sont devenus une extension naturelle de cette stratégie et nous poussent vers l'innovation. Son portefeuille, d'une valeur d'environ 2,9 milliards €, comprend 60 bureaux et immeubles à usage mixte et 9 espaces de coworking (au 30 juin 2022).

ZIN



Annexes

ANNEXE 1 : CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR

Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

Au Conseil d'administration de Befimmo SA
Central
Cantersteen 47
1000 Bruxelles

Mesdames, Messieurs,
Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 30 juin 2022.

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 2022 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 et CBRE Valuation Services ont été mandatés pour l'expertise d'autres parties du portefeuille Befimmo et Fedimmo.

La partie expertisée par Jones Lang LaSalle est principalement la partie louée par des locataires uniques à Bruxelles ainsi que des projets. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après. Nous sommes 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 2022, la Juste Valeur cumulée du Droit d'utilisation s'établit à 35.004.249 EUROS. La juste valeur du droit d'usage des terrains s'établit à 1.794.086 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.

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 2022 s'élève à

€ 2.975.493.076

(DEUX MILLIARDS NEUF CENT SEPTANTE-CINQ MILLIONS QUATRE CENT NONANTE-TROIS MILLE SEPTANTE-SIX EUROS);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 30 juin 2022 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

€ 2.902.048.370

(DEUX MILLIARDS NEUF CENT DEUX MILLIONS QUARANTE-HUIT MILLE TROIS CENT SEPTANTE EUROS);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 4,90% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 5,26% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 95,18%.

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bureaux	Juste Valeur (en millions €)	(en %)
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	2 531,3	87,2%
Bruxelles CBD et assimilé	1 544,9	53,2%
Bruxelles décentralisé	64,3	2,2%
Bruxelles périphérie	79,8	2,8%
Wallonie	289,0	10,0%
Flandre	372,9	12,9%
Luxembourg ville	180,4	6,2%
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	362,9	12,5%
<i>Immeubles détenus en vue de la vente</i>	7,8	0,3%
Total des immeubles	2 902,0	100,0%
Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux (IFRS 16)*	35,0	
Droit d'usage des terrains (IFRS 16)*	1,8	
Total des immeubles de placement	36,8	
Total	2 938,8	

* 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 7 juillet 2022



R.P. Scrivener FRICS
Co-Head Valuation Advisory Belux
Pour Jones Lang LaSalle

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE DES INDICATEURS IMMOBILIERS

Loyers bruts actuels des contrats de location

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

Rendement initial brut des biens immobiliers disponibles à la location

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

Rendement initial brut des immeubles de placement

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

Rendement potentiel brut des immeubles disponibles à la location

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

Loyer potentiel

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Activité d'opérateur immobilier

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

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

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021	Evolution
Résultat locatif net (A)	60 218	62 653	
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	564	5 803	
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	4 796	4 127	
Element non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	646	- 52	
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	54 212	52 775	+2,7%

Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
Résultat Net (A) ⁵⁷	130 788	51 615
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	9 652	-7 615
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	94 286	20 961
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-4 232	-4 856
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations (A-B-C-D)	31 082	43 126

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

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

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
Résultat financier (A)	86 713	12 743
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	94 286	20 961
Close-out costs (C)	- 430	- 455
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)	-7 143	-7 763

Marge opérationnelle

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021 (retraité)	30.06.2021
Résultat locatif net	60 218	62 653	62 653
Charges immobilières nettes	-6 541	-10 067	-10 067
Frais généraux de la société - hors éléments exceptionnels	-8 506	-10 582	-10 582
Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 545
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	45 171	42 004	40 459
Résultat locatif net (B)	60 218	62 653	62 653
Marge opérationnelle (A/B)	75,0%	67,0%	64,6%

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
IV. Récupération de charges immobilières	3 817	9 158
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 193	19 718
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-21 849	-20 100
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	394	4
IX. Frais techniques	-4 394	-11 568
X. Frais commerciaux	- 242	- 600
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 279	-1 843
XII. Frais de gestion immobilière	-1 817	-1 801
XIII. Autres charges immobilières	-2 365	-3 034
Charges immobilières nettes	-6 541	- 10 067

Impôts des sociétés (hors impôts différés)

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
XXV. Impôt (A)	- 874	- 769
Impôts différés	- 159	- 31
Impôts des sociétés (hors impôts différés) (A-B)	- 715	- 738

Frais généraux (hors éléments exceptionnels)

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
XIV. Frais généraux de la Société (A)	-13 868	-10 582
Eléments exceptionnels	-5 363	-
Frais généraux (hors éléments exceptionnels) (A-B)	-8 506	-10 582

Consolidé

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture)	Le 'Résultat financier' moins la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le 'Résultat net' moins la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et la rubrique 'Variations de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence'.	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur la base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus
Impôts des sociétés (hors impôts différés)	Rubrique XXV "Impôts sur les sociétés" moins l'impôt différé enregistré.	Donne un aperçu des impôts effectifs encourus et dus.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES »

Loan-to-value

(en milliers €)	30.06.2022	31.12.2021
Dettes financières nominales (A)	1 208 035	1 161 297
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	2 902	2 022
I. C. Immeubles de placement (D)	2 894 173	2 822 806
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	7 846	13 133
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 902 019	2 835 939
Loan-to-value (A-B)/C	41,5%	40,9%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	30.06.2022	31.12.2021
Intérêts payés	9 641	19 416
Intérêts payés annualisés (A)	19 282	19 416
Dette financière nominale moyenne (B)	1 183 021	1 058 729
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	1,6%	1,8%

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

	30.06.2022	30.06.2021
Return sur fonds propres (en € par action)	6,22	3,01
Return sur fonds propres (en %)	10,5%	5,2%

Frais généraux (hors éléments exceptionnels)

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
XIV. Frais généraux de la Société (A)	-15 360	-12 145
Éléments exceptionnels	-5 363	-
Frais généraux (hors éléments exceptionnels) (A-B)	-9 997	-12 145

ANNEXE 4 : TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA

Indicateurs EPRA - consolidé

EPRA earnings

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021 (retraité) ⁵⁸	30.06.2021
Résultat net IFRS (part du groupe)	128 372	46 802	46 802
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	4,75	1,73	1,73
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 92 176	- 16 311	- 16 311
À exclure:			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 6 872	12 041	12 041
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	397	- 6 798	- 6 798
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	462	421	421
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 93 856	- 20 506	- 20 506
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	159	31	31
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 400	- 1 041	- 1 079
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	2 571	968	-
XII. Frais généraux - éléments exceptionnels	5 363	-	-
EPRA earnings (part du groupe)	36 196	31 919	30 913
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	1,34	1,18	1,14

EPRA NRV, NTA et NDV

	30.06.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value
Capitaux propres (IFRS) attribuables aux actionnaires	1 740 676	1 740 676	1 740 676	1 630 170	1 630 170	1 630 170
À inclure:						
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	17	17	17	41	41	41
NAV dilué à la juste valeur	1 740 694	1 740 694	1 740 694	1 630 212	1 630 212	1 630 212
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers	- 72 885	- 72 885		20 953	20 953	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 284	642		1 125	562	
Goodwill selon le bilan IFRS balance sheet		- 15 702	- 15 702		- 16 299	- 16 299
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		- 4 933			- 6 176	
À inclure:						
Juste valeur des dettes financières à taux fixe ⁵⁹			23 045			- 6 067
Droits de mutation	73 474	-		71 542	-	
NAV	1 742 566	1 647 815	1 748 036	1 723 832	1 629 253	1 607 846
NAV (€/action)	64,53	61,02	64,73	63,82	60,32	59,53

58 Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 30 juin 2021 ont donc été retraitées dans ce sens.

59 Hors IFRS 16.

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021 (retraité) ⁶⁰	30.06.2021
Résultat net IFRS⁶¹	130 788	51 615	51 615
Résultat net IFRS (en € par action)	4,84	1,91	1,91
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 93 475	- 18 113	- 19 236
À exclure:			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 9 652	7 615	7 615
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	397	- 6 798	- 6 798
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 93 856	- 20 506	- 20 506
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	159	31	31
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	3 653	1 124	-
XII. Frais généraux - éléments exceptionnels	5 363	-	-
EPRA earnings	37 313	33 503	32 379
EPRA earnings (en € par action)	1,38	1,24	1,20

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	30.06.2022	31.12.2021
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	6 249	5 565
Valeur locative estimée (VLE) (B)	129 544	124 684
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	4,8%	4,5%

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

(en milliers €)	30.06.2022	31.12.2021
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 902 019	2 835 939
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 362 885	- 390 695
Immeubles détenus en vue de la vente	- 7 846	- 13 133
Immeubles disponibles à la location	2 531 288	2 432 111
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	63 695	60 866
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 594 983	2 492 977
Revenus locatifs bruts annualisés	115 184	111 659
À exclure :		
Charges immobilières ⁶²	- 4 678	- 6 321
Revenus locatifs nets annualisés (A)	110 506	105 339
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	12 287	7 202
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	122 794	112 540
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,3%	4,2%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,7%	4,5%

60 Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et l'impairment sur Goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique "Autres revenus et charges d'exploitation". Les données au 30 juin 2021 ont donc été retraitées dans ce sens.

La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

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

62 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 €)	30.06.2022	30.06.2021 (retraité)	30.06.2021
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-14 393	-20 575	-20 575
III. (+/-) Charges relatives à la location	654	74	74
Charges immobilières nettes	-6 541	-10 067	-10 067
XIV. (-) Frais généraux de la société (hors éléments exceptionnels) ⁵³	-8 506	-10 582	-10 582
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 545
À exclure:			
i. Impact du lissage des gratuités	-	-	1 124
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-	421
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-14 393	-20 575	-20 575
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 279	1 843	1 843
EPRA costs (charges directes sur vides excluses) (B)	-13 114	-18 732	-18 732
I. (+) Revenus locatifs	59 564	62 578	62 578
Revenu locatif brut (C)	59 564	62 578	62 578
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)³⁶	24,2%	32,9%	32,9%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides excluses) (B/C)³⁶	22,0%	29,9%	29,9%

63 Ceci est un Alternative Performance Measure.

EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	30.06.2022					30.06.2021					Évolution		
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ⁶⁴	Revenus locatifs nets totaux ⁶⁵	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente		Immeubles en construction ou en développement ⁶⁴	Revenus locatifs nets totaux ⁶⁵
(en milliers €)													
Bruxelles CBD et assimilé	26 855				3 571	30 427	25 650		881		81	26 612	4,7%
Bruxelles décentralisé	1 390				60	1 450	1 205				1 578	2 783	15,4%
Bruxelles périphérie	2 916					2 916	2 519		256			2 775	15,8%
Wallonie	5 582			-65	1 253	6 770	5 126		-32	125	-45	5 174	8,9%
Flandre	13 070		-1	-290	2	12 781	11 752		10	-51	-32	11 679	11,2%
Luxembourg ville	2 422	357				2 779	2 498	620				3 118	-3,0%
Total	52 235	357	-1	-355	4 886	57 122	48 749	620	1 116	73	1 583	52 142	7,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux:													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						-7						-11	
- Élément non récurrent						688						5 239	
Autres charges immobilières						- 4 127						-4 784	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						53 676						52 586	

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

65 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.

RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL 2022

CONTACT

Van den Berghe Isaline
Investor Relations Officer

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