

02

Mot du Président et du CEO.

Befimmo



Le contexte global connaît une transformation rapide et nous sommes en position pour anticiper et adopter ces changements.

Le portefeuille de Befimmo offre une base solide pour l'évolution du monde du travail.

Chers Actionnaires,

C'est avec l'esprit clair et beaucoup d'optimisme que nous prenons, pour la première fois, la plume pour vous écrire au sujet de votre société.

Nous avons entamé notre mandat chez Befimmo il y a moins d'un an. Le moment est venu de partager nos constats et nos réflexions, d'une part, et, d'autre part, nos engagements et notre stratégie pour l'avenir.

Les observations de ces premiers mois ont renforcé notre confiance dans les fondamentaux de Befimmo.

Le niveau de compétence et d'expertise de l'équipe de Befimmo n'a d'égal que son engagement et sa responsabilité légendaire envers la société, ses parties prenantes et le contexte dans lequel elle évolue. C'est sans doute là le meilleur atout de Befimmo pour faire face aux défis d'un monde en mutation permanente. La rencontre avec cette équipe donne l'assurance que de belles choses peuvent et vont être réalisées à court et à long terme.

Idéalement situé, hautement qualitatif, flexible, conçu pour répondre aux critères les plus exigeants en termes de durabilité, de performance et de technologie, le portefeuille de Befimmo offre une base solide pour l'évolution du monde du travail qui est en cours depuis quelques temps. Bien avant l'émergence du débat de ces deux dernières années, Befimmo avait déjà entamé la transformation de son activité immobilière en modèle hybride, particulièrement depuis l'arrivée de la filiale Silversquare, sa propre branche de coworking, afin d'apporter une gamme complète de solutions aux besoins de demain en matière d'environnement de travail.

Pour ces fondamentaux solides, nous souhaitons exprimer notre reconnaissance à nos prédécesseurs, qui nous ont

confié de saines fondations sur lesquelles bâtir l'avenir de Befimmo.

Le Mandat de Monsieur Kurt De Schepper prendra fin à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022. Le Conseil d'administration le remercie pour sa contribution au développement de la Société pendant de nombreuses années.

RETOUR SUR 2021

Pour ce qui est des projets de construction en cours, notre bâtiment Quatuor a été livré en août, pré-loué pour 81%, ce qui réduit le pipeline de développement de Befimmo à 13,8% de la valeur totale du portefeuille.

La livraison du ZIN sera reportée de 6 mois et la partie bureaux, pré-louée à 95% aux autorités flamandes, devrait ainsi être livrée fin 2023. Ce report est principalement dû à la pandémie et affecte également les coûts de construction. Le nouveau plan de gestion prévoit de rechercher un partenaire financier d'ici 2024 pour la filiale ZIN IN NO(O)RD. Enfin, le Paradis Express, à Liège, dont la partie bureaux est entièrement pré-louée, devrait être livré en ce début 2022.

L'activité locative de Befimmo pour 2021 montre clairement que les immeubles premium trouvent des occupants et ce, même en contexte de pandémie. Befimmo a signé ou renouvelé des contrats de bail pour un total de 69.000 m². Le taux d'occupation du portefeuille fin 2021 était de 95,5% et la durée moyenne des baux de 8,8 ans.

En 2021, Befimmo a concrétisé 3 acquisitions stratégiques pour un total de 72 millions € : Le Cubus, au Grand-Duché du Luxembourg, le bâtiment de bureaux du projet «Esprit Courbevoie» à Louvain-la-Neuve et trois étages de la Antwerp Tower, où le premier Silversquare anversoïis ouvrira ses portes à la mi-2022.

Le développement de l'activité de coworking a continué son expansion en 2021 avec l'ouverture du huitième centre de coworking dans l'immeuble Central (dans lequel Befimmo a désormais son siège). Trois nouveaux espaces de coworking, notamment celui de l'Antwerp Tower, devraient voir le jour cette année, portant ainsi la surface totale de coworking à 51.800 m² d'ici fin 2022. Befimmo a également rejoint Sparks en tant que partenaire en 2021. La start-up proposera des espaces pour des réunions organisées sur mesure et ouvrira son premier environnement dans le Central.

Pour vivre sa vision, Befimmo a déménagé son siège au Central durant l'été 2021. Les nouveaux bureaux de Befimmo, situés en face de la Gare centrale à Bruxelles, sont un reflet du monde du travail hybride. C'est une évidence, nous avons besoin de nous réunir en présentiel, d'avoir des contacts informels dans des lieux de travail flexibles et adaptés à notre activité.

En ce qui concerne la rotation du portefeuille, Befimmo a opéré des désinvestissements pour un total de 115 millions € en 2021, cédant notamment le Wiertz (plus-value de 43,2 millions €), une belle illustration de cristallisation de la valeur, ainsi que 7 immeubles non stratégiques situés en périphérie bruxelloise ou dans des villes provinciales et la partie résidentielle du projet Paradis Express.

Enfin, les résultats financiers pour 2021 sont en ligne avec les prévisions. Le résultat net consolidé est de 3,31 € par action (en augmentation de 55% par rapport à 2020) et l'EPRA earnings est de 2,30 € par action (part du groupe), conformément à la nouvelle méthode de calcul¹ (contre 2,87 € par action pour 2020, sur une base retraitée), ce qui permet à Befimmo de confirmer son dividende 2021 de 1,84 € brut par action.

1. Pour plus d'information, veuillez vous référer aux pages 95 de ce rapport.

Il nous revient par ailleurs d'attirer votre attention sur les événements marquants après clôture de l'exercice à la page 27.

TENDANCES GLOBALES ET STRATÉGIE À VENIR

Urbanisation croissante, digitalisation, exigences en termes de durabilité et évolution démographique dans les années à venir sont autant de facteurs qui influencent rapidement la mixité des segments résidentiels et professionnels et stimulent les besoins en quartiers multifonctionnels. Ces tendances ont été accélérées par l'impact de la pandémie sur les comportements et perspectives en matière de consommation.

Dès lors, il faut s'attendre, dans la durée, à une transition significative en faveur d'écosystèmes hybrides de travail et de rencontre. Même si cette évolution impactera les besoins en espaces de travail traditionnels, le bureau restera essentiel comme lieu de collaboration et de communication en présence.

Par ailleurs, l'attention portée aux services ne manquera pas de constituer un avantage compétitif lorsqu'il s'agit d'attirer et de fidéliser des clients aux besoins changeants.

Compte tenu de l'importance du bien-être environnemental au niveau global et de la contribution majeure des villes aux émissions de GES, il faudra immanquablement investir en continu pour accompagner le changement positif. Dans le cadre des dernières propositions adoptées par L'UE quant à la réduction des émissions à néant d'ici à 2050, œuvrer à la performance énergétique des bâtiments est une nécessité. Le bâtiment du futur sera smart, hyperconnecté, performant et durable. La performance énergétique s'en retrouvera favorisée, la productivité boostée et la qualité de vie en ville améliorée.

Faisant partie des leaders innovants sur le marché, nous souhaitons accélérer la transformation de Befimmo pour répondre dès aujourd'hui aux besoins de demain.

Tout d'abord, nous avons pour objectif d'accélérer le recyclage du capital grâce à la **rotation et à la création de valeur** au sein du portefeuille, par le biais d'une stratégie d'investissement intelligente et durable.

Befimmo développera une **stratégie de centres-villes** dans le but de limiter l'exposition du portefeuille à des localisations non-stratégiques.

En accélérant la rotation des biens, les cédant à maturité, réinvestissant et développant des biens multifonctionnels, de plus grande taille, localisés en centres-villes et répondant aux meilleures normes en termes environnementaux et digitaux, nous accompagnerons la création de valeur tout le long du cycle de vie de nos biens.

Nous souhaitons accélérer cette tendance dans les années à venir et ce faisant, fournir à Befimmo la base financière solide sur laquelle développer sa stratégie intrinsèque.

A partir de cette année, Befimmo sera organisée autour d'un **modèle opérationnel basé sur l'activité** et trois business lines séparées seront créées : **l'Investisseur, l'Opérateur et le Développeur**.

Notre nouveau modèle opérationnel assurera **davantage de transparence** pour chacune des activités, avec une discipline stricte et une limitation du risque de développement.

Dans la foulée de ce nouveau modèle opérationnel, nous avons pour ambition d'instaurer une gestion **financière disciplinée**.

Les trois business lines refléteront le modèle opérationnel et seront incitées à optimiser les frais généraux et à améliorer les marges bénéficiaires.

Befimmo s'attachera également à amorcer une **diversification sectorielle** et limitera son exposition aux immeubles de bureau traditionnels. Notre ambition, d'ici 2026, est de créer des **lieux où travailler, où vivre, où faire les deux**. Nous souhaitons augmenter la part de projets multifonctionnels de travail et de vie et développer de nouveaux projets résidentiels d'ici à 2026.

Notre modèle hybride propose déjà à nos clients un large éventail de possibilités, du bail traditionnel à la solution 100% flexible, en passant par la combinaison des deux. L'activité de coworking, ou plus récemment, notre partenariat avec Sparks, le one-stop-shop pour l'organisation des réunions, sont de bons exemples de cette approche. Grâce à notre **business line «Opérateur»**, nous voulons aller plus loin dans le développement de notre approche **centrée sur le client**, créer une belle proximité avec nos utilisateurs, leur donner satisfaction en répondant à tous leurs besoins par la concrétisation du concept de **«workspace-as-a-service»** : des bureaux, des espaces de coworking, l'organisation de leurs réunions ainsi qu'une cellule de conseil dédiée à l'aménagement de leurs bureaux.

Le contexte global connaît une transformation rapide et nous sommes en pole position pour anticiper et adopter ces changements.

Au vu de l'expérience et des compétences de l'équipe, du portefeuille, de la stratégie adéquate et des priorités claires que nous nous sommes fixées, nous sommes confiants d'emprunter le chemin de la croissance.

Bruxelles, 7 mars 2022

Jean-Philip Vroninks

Vincent Querton



▼
Jean-Philip Vroninks
CEO



▼
Vincent Querton
Président du Conseil
d'administration