

Résultats Financiers Annuels 2021

→ INFORMATION RÉGLEMENTÉE



17 FÉVRIER 2022 | 17H40

Des résultats 2021 solides, permettant l'accélération de la transformation stratégique de Befimmo à partir de 2022

Résumé des résultats de l'année 2021

- > EPRA earnings consolidé de 2,30 € par action (part du groupe) selon la nouvelle façon de calculer¹ (contre 2,87 € par action pour 2020, sur une base retraitée). Résultat net consolidé de 3,31 € par action (part du groupe), en hausse de 55% par rapport à 2020.
- > Gestion ciblée du portefeuille de (re)développement. La livraison du Quatuor (marge de développement >25%) a réduit le pipeline à 13,8% de la valeur totale du portefeuille. Gestion proactive du risque d'occupation avec une partie bureau pré-louée à 97%.
- > Stratégie de rotation des actifs réussie. Acquisition de 3 actifs principaux pour un montant total de 72 millions € et cessions de 115 millions € sur l'année 2021
- > Forte résilience constatée de l'activité de coworking avec une augmentation du chiffre d'affaires de 26% par rapport à 2020.
- > Structure financière solide. Ratio LTV maîtrisé (40,9%) et coût de financement moyen faible de 1,8% (en baisse de 20 points de base). Croissance de l'actif net réévalué de 2,5% sur un an à 60,35 € par action.
- > Dividende total de l'exercice 2021 confirmé à 1,84 € brut par action, en ligne avec la politique de dividende du Groupe.
- > Perspective d'EPRA earnings d'environ 2,40 € à 2,45 € par action² pour l'exercice 2022.

Jean-Philip Vroninks, CEO de Befimmo, commente :

« 2021 a été une année solide pour Befimmo malgré les défis persistants causés par la pandémie. Au cours de l'année, nous avons été témoins d'une forte activité locative, d'une gestion dynamique des actifs et d'une résilience positive pour notre segment de coworking, tous ces éléments soulignant les solides fondamentaux de notre portefeuille. Nous avons également recentré notre attention sur l'accélération de nos initiatives de transformation afin de mieux répondre à l'évolution des besoins de nos clients, tout en progressant vers notre objectif de développer des espaces de travail en tant que service.

Pour l'avenir, notre priorité est d'accélérer nos activités de transformation tout en restant engagés dans notre programme de numérisation et de durabilité. Je suis confiant dans notre capacité d'exécution et j'ai hâte d'apporter de la valeur à toutes nos parties prenantes. »

Capital Markets Day: annonce de la nouvelle vision stratégique de Befimmo

- > 2022 marque un tournant avec le lancement d'un plan de transformation axé sur 6 objectifs pour maximiser les opportunités de croissance dans un environnement opérationnel en mutation.

6 objectifs stratégiques centrés sur :

- **Un modèle opérationnel basé sur l'activité**
- **La diversification sectorielle**
- **L'ajustement de notre empreinte**
- **La gestion de portefeuille**
- **Organisation centrée sur le client**
- **Gestion financière disciplinée**

- > Repositionnement de Befimmo pour couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Investisseur, Opérateur et Développeur).
- > Capital Markets Day prévu le 10 mars 2022

¹ Pour plus d'information, veuillez consulter la page 11 de ce communiqué de presse.

² Retraité. Pour plus d'information, veuillez consulter la page 11 de ce communiqué de presse.

Tables des matières

Faits marquants 2021.....	3
Rapport immobilier.....	4
Rapport financier.....	11
Performance ESG.....	18
Cours de l'action.....	20
Dividende de l'exercice 2021.....	21
Calendrier 2022.....	21
Capital Markets Day.....	22
Perspectives et prévision de dividende.....	23
ANNEXE 1.....	26
ANNEXE 2 : « Alternative Performance Measures ».....	28
ANNEXE 3 : Tableaux des indicateurs EPRA.....	31
ANNEXE 4 : Glossaire des indicateurs immobiliers.....	35

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 16 février 2022 pour établir les états financiers annuels au 31 décembre 2021.

Base de consolidation:

Dans le présent communiqué de presse, les activités de Befimmo sont ventilées par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking). Les résultats libellés en € par action sont calculés sur la base du nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au 31 décembre 2021. Il s'agit de 27.027.104 actions.

Indicateurs immobiliers et financiers:

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo figurent à l'Annexe 4 du présent communiqué de presse. 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 Directives « Alternative Performance Measures (APM) » de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises dans ce Rapport sont identifiées par une note de bas de page lors de leur première occurrence. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents figurent à l'Annexe 2 et l'Annexe 3 du présent communiqué de presse et sont aussi publiées sur le site Internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Faits marquants 2021

Fondamentaux solides du portefeuille

TAUX D'OCCUPATION

95,5%

ACTIVITÉ DE LOCATION

±69 000 m²

DURÉE DES BAUX

8,8 ans

Gestion ciblée du portefeuille de (re)développement

>25

MARGE DE DÉVELOPPEMENT DU QUATUOR

Une rotation des actifs réussie

72 MILLIONS €

ACQUISITIONS (3 ACTIFS CORE)

Forte résilience de l'activité de coworking

8^{ÈME} CENTRE DE COWORKING OUVERT EN 2021

3 OUVERTURES PRÉVUES DANS LES 6 PROCHAINS MOIS

↘13,8%

RÉDUCTION DU PIPELINE

115 MILLIONS €

VENTES

51 800 m²

D'ICI FIN 2022

97%

PRÉ-LOUÉ (PARTIE BUREAUX)

+26%

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR RAPPORT À 2020

ESG

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

Données financières

2,30 €

EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ PAR ACTION*

3,31 €

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PAR ACTION

40,9%

RATIO LTV

1,8%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN (baisse de 20 pb par rapport à 2020)

60,35 €

NAV (croissance de 2,5 % par rapport à 2020)

1,84 €

BRUT PAR ACTION

DIVIDENDE TOTAL 2021

2,40 € - 2,45 €

PAR ACTION

PERSPECTIVES EPRA EARNINGS 2022

CAPITAL MARKETS DAY : 10 MARS 2022

*Sur base d'une nouvelle méthode de calcul

Rapport immobilier

Activité opérateur immobilier

LE MARCHÉ DE BUREAUX

Bruxelles : Prise en occupation de 438.000 m² (augmentation de 66% sur un an), dominée par les entreprises (68%). Les rendements « prime » ont enregistré une nouvelle compression à 3,60%. Le taux de vacance global a légèrement augmenté à 7,65% (par rapport à 7,2%), tandis qu'il est resté faible pour le CBD à 4%. Pipeline de développement limité pour 2022 et 2023 à 330.000 m², avec un degré élevé de prélocation (70%)

Luxembourg : Une des années les plus actives pour le marché professionnel (377.000 m² de prise en occupation) Les rendements « prime » sont restés stables à 3,4%. Le taux d'inoccupation global est resté faible, à 4,1%. Dans le CBD, il est même passé sous la barre des 2%. Un pipeline de développement limité à 347.000 m² pour 2022 et 2023, avec un degré élevé de prélocation (42%).

ACTIVITÉ LOCATIVE

- > Plus de **69.000 m²** loués
- > Environ **50%** de nouvelles locations et **50%** de relocations (en m²)
- > **54** transactions

EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

L'augmentation du résultat locatif net like-for-like de 0,9%, a été compensé par une augmentation des charges immobilières, ce qui a entraîné une diminution de l'EPRA « like-for-like net rental growth » de -1,3%, expliqué principalement par :

- > Travaux d'amélioration et de rénovation nécessaires réalisés en 2021
- > Commissions d'agence pour la relocation des espaces vides
- > Coûts liés aux espaces vides, notamment dans le bâtiment Quatuor et Goemaere
- > Revenu unique enregistré en 2020

TAUX D'OCCUPATION (DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION)³

	31.12.2021	31.12.2020
Taux d'occupation spot (hors baux futurs signés) ⁴	90,1%	95,2%
Taux d'occupation (baux futurs signés inclus)	95,5%	97,1%
EPRA Vacancy Rate ⁵	4,5%	2,9%

La diminution du taux d'occupation est liée au passage de Quatuor dans la catégorie des « immeubles disponibles à la location ».

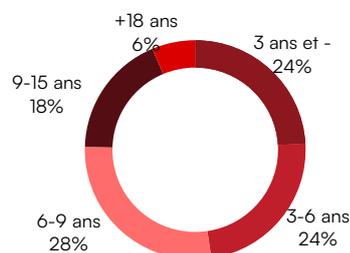
PERCEPTION ET REPORT DES LOYERS

- > **98,7% des loyers perçus** pour l'année 2021 (au 10.02.2022, conformément aux années précédentes)
- > **0,4 millions € de report de paiement** (montant limité lié à la pandémie)

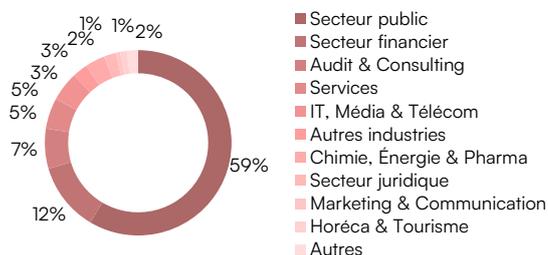
DURÉE DES BAUX³

	31.12.2021	31.12.2020
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance	7,3 ans	7,2 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale	7,9 ans	7,7 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance	8,8 ans	8,6 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale	9,4 ans	9,0 ans

Durée des baux (en fonction du loyer contractuel brut en cours au 31.12.2021)



Secteur d'activité des locataires (en fonction du loyer contractuel brut en cours au 31.12.2021)



³ Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 4.

⁴ Cet indicateur ne sera plus calculé à partir de la clôture du premier trimestre 2022.

⁵ Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

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	7,8	54,8%	Rating S&P
Secteur public européen	4,7	3,8%	
Total locataires du secteur public	7,6	58,6%	
Deloitte Services & Investments SA		4,8%	-
BNP Paribas et sociétés liées		4,8%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,0%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	9,7	20,0%	
+/- 170 autres locataires	4,4	21,4%	
Total du portefeuille	7,3	100%	

JUSTE VALEUR⁶

Bureaux	Variation sur l'année ⁷ (en %)	Quote-part du portefeuille ⁸ (31.12.2021) (en %)	Juste valeur (31.12.2021) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2020) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ⁹	7,2%	52,7%	1 495,9	1 191,9
Bruxelles décentralisé	-3,9%	2,3%	64,3	82,2
Bruxelles périphérie	-4,9%	2,9%	80,8	92,5
Flandre	-5,3%	13,8%	391,0	428,3
Wallonie	-4,5%	7,8%	221,3	233,0
Luxembourg ville	0,9%	6,3%	178,8	147,1
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	2,7%	85,8%	2 432,1	2 175,1
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	-11,5%	13,8%	390,7	517,3
Immeubles de placement¹⁰	0,4%	99,5%	2 825,6	2 692,4
Immeubles détenus en vue de la vente	-18,4%	0,5%	13,1	21,6
Total	0,3%	100,0%	2 835,9	2 714,0

⁶ Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes en mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% correspond à un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées sur le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.

⁷ La variation sur l'année correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021 (hors montant des investissements et désinvestissements).

⁸ La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2021.

⁹ Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

¹⁰ Hors droits d'utilisation des contrats de location pour des espaces de bureau et droits d'utilisation des terrains (IFRS 16).

La juste valeur du portefeuille s'élevait à 2.835,9 millions € au 31 décembre 2021, par rapport à 2.714,0 millions € au 31 décembre 2020.

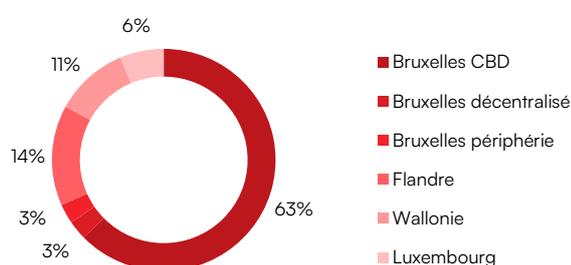
Cette évolution de valeur intègre :

- > Les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille ;
- > Les cessions et acquisitions ;
- > Les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultat (IAS 40)

À périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors acquisition, investissements et désinvestissements) reste stable au cours de l'année (variation de +0,3% soit 8,9 millions €).

En 2021, l'immeuble Quatuor est passé dans la catégorie immeubles disponibles à la location.

Répartition géographique du portefeuille¹¹



RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	31.12.2021	31.12.2020
Rendement brut courant sur les immeubles disponibles à la location ¹²	4,8%	5,3%
Rendement brut potentiel sur les immeubles disponibles à la location	5,2%	5,6%
Rendement brut courant sur les immeubles de placement ¹³	4,2%	4,3%
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹⁴	4,2%	5,0%
EPRA Topped-up NIY ¹⁴	4,5%	5,2%

La baisse des rendements sur les immeubles disponibles à la location est également due au passage du Quatuor dans la catégorie des immeubles disponibles à la location. Seul le bail avec Beobank a débuté au 31 décembre 2021, alors que l'immeuble est pré-loué à 81%.

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.

DES CESSIONS POUR 115 MILLIONS €

Cristallisation de valeur

- > L'immeuble Wiertz (Bruxelles CBD) : cession pour 74,9 millions € avec une plus-value nette de 43,2 millions € sur la valeur d'investissement et un IRR sans effet de levier de 10,8%

Désinvestissement d'actifs non-stratégiques

- > L'immeuble Planet 2 (Bruxelles, périphérie) : cession en octobre 2021 à une valeur conforme à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.
- > 6 immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges (Deinze, Bilzen, Lokeren, Tienen, Diksmuide et Binche)

La partie résidentielle de Paradis Express :

clôture de la cession pour 18,9 millions € avec une plus-value de 2,1 millions € sur la dernière juste valeur

DES ACQUISITIONS POUR 72 MILLIONS €

Befimmo a investi dans 3 actifs stratégiques en 2021 :

- > Acquisition de l'immeuble Cubus (5.000 m²) au Grand-Duché de Luxembourg (Howald)
- > Acquisition¹⁵ de l'immeuble de bureau du projet « Esprit Courbevoie » (8.300 m²) à Louvain-la-Neuve
- > Acquisition de trois étages (5.600 m²) de l'Antwerp Tower.

Silversquare ouvrira un centre dans les projets Courbevoie et A-Tower afin d'étendre le réseau de coworking.

Investissements dans les immeubles disponibles à la location

En 2021 Befimmo a investi 19,9 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location. Ce chiffre et confirme à celui de 2020.

¹¹ Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2021.

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

¹³ En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 4.

¹⁴ Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

¹⁵ Droit d'emphytéose de 94 ans. L'acte est signé et le montant de l'encassement est prévu conformément aux travaux en cours.

Projets de (re)développement

En 2021, Befimmo a investi 138,7 millions € dans ses projets de (re)développement.

Avec la livraison du Quatuor, le pipeline de développement représente désormais 13,8% de la valeur totale du portefeuille (contre 22% au 30 juin 2021).

Le pipeline est composé de :

- > Paradis Express (2,5%) (livraison au premier trimestre 2022)
- > Projet ZIN (6,9%)
- > Les projets restants à engager (4,4%)

Comme cela a été prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché une grande importance à la gestion de ces projets,

en accordant une attention particulière à l'analyse du marché avant le lancement à risque d'occupation et à la maximisation du taux de prélocation avant le début des travaux de construction. Actuellement, le taux de prélocation¹⁶ des projets de bureaux s'élève à 97%.

Les coûts de construction de tous les projets de développement ont été actualisés, tenant compte, entre autres, de l'inflation des coûts de construction et de l'augmentation de la durée des périodes de construction (liée à la crise sanitaire actuelle).

Pour nos projets à engager, nous visons un rendement attendu sur investissement total d'au moins 5%.

Principaux projets de rénovation et de construction

	Investissement réalisé en 2021 (millions €)	Investissement total (millions €)	Rendement attendu sur coût total (terrain compris)	% Achèvement	Livraison du projet	Perspectives			BREEAM ¹⁷
						Investissement en 2022 (millions €)	Investissement en 2023 (millions €)	Investissement en 2024 (millions €)	
Projets engagés en cours									
Paradis Express (partie bureaux) Wallonie, Liège	27,9	54	>6%	94%	Q1 2022	3,9	0,1	0,2	Excellent
ZIN Bruxelles CBD, Nord	58,2	465	±3,9%	29%	Fin 2023 (bureaux) 2024 (autres fonctions)	191,2	124,9	17,7	Outstanding (bureaux) Excellent (autres fonctions)
Projets à engager en cours									
LIVIN¹⁸ (WTC 4) Bruxelles CBD, Nord	1,3	180	-	-		Développent en cas de prélocation			Excellent
PLXL Bruxelles décentralisé	1,8	54	±5,5%	9%	Q1 2025	2,0	24,6	22,4	Outstanding
LOOM (Redéveloppement Loi 44, Joseph 2, Loi 52) Bruxelles CBD, quartier Leopold	2,2	81	±5%	4%	2026	3,0	3,0	17,6	Outstanding
Pacheco Bruxelles CBD, Centre	1,0	43	±5,5%	5%	Q2 2024	1,7	19,4	19,2	Outstanding

¹⁶ Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.
¹⁷ Certifications BREEAM visées pour les projets de (re)développement (sauf Paradis Express, qui a obtenu un BREEAM Excellent en phase design).

¹⁸ Nouveau permis de construire en préparation, dans le même esprit que le projet ZIN, ouvert sur la ville et la mixité des fonctions.

Commentaires sur le projet délivré

Quatuor

Le Quatuor, un projet à usage mixte de 62.000 m², a été livré en août 2021 et est loué à plus de 81% au 31 décembre 2021.

Quatuor est un projet de très haute qualité qui 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 et d'une gamme de services.

Silversquare ouvrira son neuvième espace de coworking au sein du Quatuor. L'espace se nommera Silversquare North et s'étendra sur 7.350 m²

Quatuor contribuera également au réaménagement et à la transformation du Quartier Nord de Bruxelles, en pleine effervescence.

L'immeuble compte d'ores et déjà des locataires prestigieux en 2021 (Touring, Just Eat Takeaway.com, Sopra, Kone)

Une certification BREEAM « Outstanding » est obtenue en phase « Design » pour l'immeuble, qui tient compte de l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.

Faits marquants Quatuor :

- > Rendement potentiel sur coût : 6,1%
- > Marge de développement : >25% (±56 millions €)
- > Durée moyenne des baux (jusqu'à la prochaine échéance) : 11,3 ans

Commentaires sur les projets engagés en cours

ZIN

ZIN est un projet multifonctionnel qui combine diverses fonctions d'une manière unique, durable et innovante. Le site s'étendra sur environ 110.000 m² et comprendra 73.600 m² de bureaux, 111 appartements, 200 chambres d'hôtel et appartements de marque, ainsi que des espaces sportifs, des boutiques, un rooftop spectaculaire et une grande serre luxuriante accessible au public.

70.000 m² (>95%) de la partie bureaux sont déjà pré-loués aux autorités flamandes pour une durée fixe de 18 ans. Le projet servira de siège bruxellois aux autorités flamandes. En outre, la partie hôtelière du projet sera exploitée par Standard International, la marque emblématique du secteur des hôtels de luxe.

Une certification BREEAM "Outstanding" est visée pour les bureaux et "Excellent" pour les autres fonctions. Les travaux de désamiantage et de démolition sont terminés. La phase de construction des nouvelles parties du bâtiment est en cours. En raison de la pandémie, la date de livraison du projet a été reportée d'environ six mois. Par conséquent, les travaux de la partie bureaux seront achevés fin 2023 et ceux des autres parties mi-2024.

Nous avons augmenté notre estimation initiale de la construction totale à 465 millions €. Ce montant est plus élevé que le montant budgétisé précédemment, principalement en raison du retard de 6 mois causé par la pandémie qui a entraîné un certain nombre de dépenses imprévues. En outre, dans le montant de 465 millions €, nous avons également inclus une provision pour des taxes immobilières supplémentaires, que nous avons l'intention de contester.

Compte tenu de ce nouveau budget, le rendement sur valeur totale d'investissement est devrait être d'environ 3,9%.

Le nouveau plan de gestion prévoit de rechercher un partenaire financier d'ici 2024 pour la filiale ZIN IN NO(O)RD, le partenaire devant détenir un minimum de 25% et un maximum de 75%.

Le projet ZIN peut être considéré comme une référence en Belgique et en Europe en matière d'urbanisation et de revitalisation d'un quartier, en termes de performance énergétique et de circularité.

Le projet ZIN a été sélectionné parmi quatre finalistes dans la catégorie « Meilleur projet futuriste » des MIPIM Awards 2022. Les lauréats seront annoncés lors de la cérémonie du jeudi 17 mars 2022.



Paradis Express

Le projet Paradis Express porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux (21.000 m²), de logements (15.600 m²) et de commerces de proximité (395 m²).

Un espace de coworking Silversquare (4.000 m²) y ouvrira également ses portes au deuxième trimestre de 2022. Avec la gare des Guillemins et une nouvelle ligne de tram à proximité, Paradis Express sera un projet de quartier parfaitement intégré, jouissant d'un emplacement privilégié à Liège

Befimmo a pré-loué 100% de bureaux et a vendu les logements. La livraison du projet Paradis Express est prévue pour le premier trimestre de 2022.

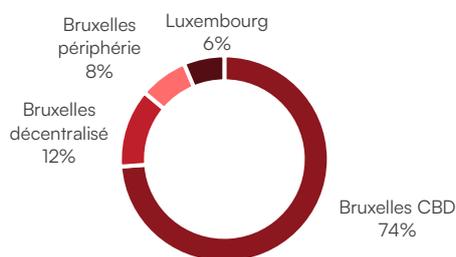
Le coût de construction de la partie bureaux s'élève à 54 millions €. Le rendement sur valeur totale d'investissement de la partie bureaux est supérieur à 6%.

Une certification BREEAM « Excellent » a été obtenu en phase « Design ».

Activité coworking

PORTEFEUILLE D'ESPACES DE COWORKING

8 espaces | ±34.900 m²



Silversquare a ouvert son huitième espace de coworking au Central (le siège de Befimmo) en septembre 2021.

L'activité de coworking représentait environ 8% des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 31 décembre 2021.

TAUX D'OCCUPATION

	Taux d'occupation 31.12.2021
Plus de 3 ans	75%
Entre 1 et 3 ans	52%
Moins de 1 an	51%
Total	59%

Nous ne ferons plus état des espaces matures et non matures. A présent, le taux d'occupation des espaces de coworking sera rapporté sur base de trois catégories ; les espaces ouverts depuis plus de 3 ans, les espaces ouverts depuis plus d'un an mais moins de 3 ans et les espaces ouverts depuis moins d'un an. Les espaces qui font l'objet d'une extension seront considérés comme des nouveaux espaces et seront déplacés dans la catégorie « espaces ouverts depuis moins d'un an ».

Le taux d'occupation total s'élevait à 59% au 31 décembre 2021 (contre 51% il y a un an), même avec la récente ouverture de Central en 2021. Le chiffre d'affaires total a augmenté de 26% par rapport à l'année dernière et une très bonne dynamique est observée depuis septembre. En 2021, Silversquare compte 804 nouvelles signatures contre 314 renons.

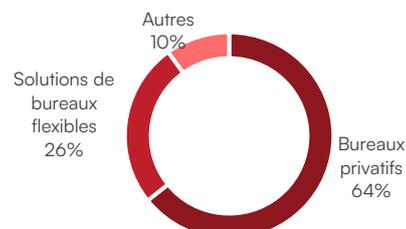
La société reste convaincue que son offre flexible unique combinée de Befimmo et Silversquare jouera un rôle important dans la période de reprise post-pandémique et devient une solution clé dans le nouveau monde du travail hybride, comme le démontrent les derniers contrats avec Salesforce (250 memberships - SQ Central) et Xerox (130 memberships - SQ Zaventem en combinaison avec un espace du portefeuille de Befimmo, Ikaros Park).

LE TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

99,4% (pour des factures mensuelles émises en 2021)

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.

ESPACES DE COWORKING EN DÉVELOPPEMENT

Les espaces de coworking à aménager dans les bâtiments de Befimmo sont en général équipés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés « clé sur porte » à Silversquare. Silversquare (opérateur coworking) investit dans le mobilier et les TIC au sein de ces espaces

Pour les espaces agencés dans des immeubles de tiers, Silversquare investit aussi bien dans les aménagements que dans le mobilier et les TIC. En 2021, Silversquare a ainsi investi 3,6 millions € dans ses espaces. Befimmo (opérateur immobilier) a investi 6,8 millions € en 2021 dont 4,3 millions € dans le Central et 2,5 millions € dans le projet Quatuor. Cette somme est refacturée à Silversquare par un mécanisme de révision à la hausse des loyers.

Nouvelles ouvertures dans les deux prochaines années

	Surface
Portefeuille total 2021	34 900 m²
SQ North (Bruxelles CBD)	7 350 m ²
SQ Guillemins (Liège)	3 800 m ²
SQ A-Tower	5 800 m ²
Portefeuille total 2022	51 800 m²
SQ Louvain-La-Neuve	4 000 m ²
Luxembourg	4 000 m ²
Flandre (2 espaces)	7 000 m ²
Portefeuille total 2023	66 800 m²

En tenant compte du pipeline identifié, les espaces de coworking Silversquare représenteront 85.000 m² d'ici 2025.

Après la mise en œuvre du plan de développement de Silversquare, les premières contributions relatives significatives de l'EPRA sont attendues en 2024.

SPARKS

Sparks, le nouveau « one-stop-shop » des meetings, débarque à Central (le siège de Befimmo) à Bruxelles. Elle ouvrira son premier établissement en avril prochain. Cette start-up proposera un environnement dédié aux réunions composé non seulement de salles innovantes, mais aussi d'une panoplie de services complémentaires et d'un accompagnement par des professionnels. La start-up dispose de quatorze salles de réunion flambant neuves, chacune d'entre elles se distinguant par sa propre individualité en termes de fonction et de design: l'agencement idéal pour les meetings jusqu'à 250 personnes.

Befimmo rejoint la start-up en tant que partenaire. Avec le lancement de Sparks, nous poursuivons nos investissements dans des solutions qui favorisent le travail de demain. Ce faisant, nous créons un écosystème de solutions d'espaces de travail hybrides qui permettent une meilleure collaboration, renforcent les équipes et développent la culture d'entreprise. Tout se conjugue à merveille dans notre bâtiment phare Central qui compte également un restaurant et une terrasse rooftop, tous les deux accessibles aux clients de Sparks.

www.sparks-meeting.eu

Rapport financier

EPRA Earnings – étalement des gratuités locatives

Afin d'améliorer la comparabilité par rapport aux peers, Befimmo a décidé d'aligner son reporting sur les pratiques du secteur, à partir de l'année complète 2021.

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

Pour faciliter la comparaison et permettre une interprétation correcte des chiffres de 2021, nous fournissons les chiffres retraités de 2020.

L'EPRA earnings consolidé s'élève à 2,30 € par action, contre 2,87 € par action sur une base retraitée pour 2020.

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2021 Ancien calcul	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat net IFRS (part du groupe)	89 370	89 370	57 709	57 709
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	3,31	3,31	2,13	2,13
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-27 158	-31 996	19 813	18 389
À exclure :				
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	5 454	5 454	237	237
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-5 901	-5 901	-306	-306
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	1 202	1 202	700	700
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	-30 121	-30 121	17 683	17 683
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	44	44	390	390
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-2 474	-2 675	-122	-315
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	4 637	-	1 232	-
EPRA earnings (part du groupe)	62 212	57 374	77 522	76 097
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	2,30	2,12	2,87	2,81

Chiffres clés financiers

Consolidé	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 011 100	27 040 351
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 027 104	27 048 907
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 630,2	1 591,4
Valeur intrinsèque (en € par action)	60,35	58,85
EPRA NRV (en € par action)	63,82	63,48
EPRA NTA (en € par action)	60,32	60,10
EPRA NDV (en € par action)	59,53	57,19
Résultat net (en € par action)	3,31	2,13
Coût moyen (annualisé) de financement ¹⁹ (en %)	1,8%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,1	4,9
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	43,1%	40,8%
Loan-to-value ²⁰ (en %)	40,9%	36,8%
Total return sur fonds propres ²¹ (en € par action)	3,3	2,1
Total return sur fonds propres ²¹ (en %)	5,7%	3,6%
Activité opérateur immobilier	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net (en € par action)	3,68	2,25
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ²² (en %)	-1,3%	-0,2%

Consolidé	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
EPRA earnings (en € par action)	2,30	2,87	2,81
Activité opérateur immobilier			
EPRA earnings (en € par action)	2,38	2,95	2,88

¹⁹ Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 3.

²⁰ Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations »

²¹ Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2.

²² 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 2.

Valeur de l'actif net 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 2020 (part du groupe)	58,85	1 591,4	27 040 351
Solde de dividende de l'exercice 2020		-15,4	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		2,3	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		-3,0	
Acompte sur dividende de l'exercice 2021		-34,1	
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2021		89,4	
Autres éléments : principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		-0,5	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2021 (part du groupe)	60,35	1 630,2	27 011 100

EPRA NRV, NTA et NDV

en € par action	31.12.2021	31.12.2020
EPRA NRV	63,82	63,48
EPRA NTA	60,32	60,10
EPRA NDV	59,53	57,19

Bilan synthétique consolidé

(en millions €)	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 874,3	2 761,2
Autres actifs	108,0	85,3
Total actifs	2 982,3	2 846,5
Capitaux propres	1 630,2	1 591,4
Dettes financières	1 211,4	1 053,3
non courant	851,8	684,6
courant ²³	359,7	368,7
Autres dettes	140,7	201,8
Total capitaux propres & passifs	2 982,3	2 846,5
LTV	40,9%	36,8%

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

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

EVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de l'activité immobilière a changé au cours de l'exercice 2021, principalement en raison de :

- > Les acquisitions réalisées en 2021 (immeubles Cubus, Esprit Courbevoie et trois étages de l'Antwerp Tower)
- > Les cessions effectuées en S2 2020 (Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard)
- > Les cessions effectuées en 2021 (immeuble Wiertz, les parties résidentielles du Paradis Express, immeuble Planet 2 et 6 immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges).

Le nombre total d'actions non détenus par le groupe a légèrement diminué, passant de 27.040.351 à 27.011.100, ce qui est lié aux actions achetées dans le cadre du programme de liquidité.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Compte de résultats synthétique de l'activité opérateur immobilier

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat locatif net	119 947	130 782	130 782
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	<i>114 518</i>	<i>128 941</i>	<i>128 941</i>
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	<i>5 429</i>	<i>1 841</i>	<i>1 841</i>
Charges immobilières nettes ²⁴	-18 001	-15 208	-15 208
Résultat d'exploitation des immeubles	101 946	115 574	115 574
Frais généraux	-21 603	-15 746	-15 746
Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 841
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	80 342	99 828	97 987
Marge opérationnelle²⁴	67,0%	76,3%	74,9%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture) ²⁴	-15 117	-19 471	-19 471
Impôts des sociétés (hors Impôts différés) ²⁴	-1 003	-689	-689
EPRA earnings²⁵	64 222	79 667	77 826
EPRA earnings (en € par action)	2,38	2,95	2,88
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5 901	306	306
Autre résultat sur portefeuille ²⁵	-6 282	-1 841	-
Impôts différés	-44	-390	-390
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5 520	759	759
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture	30 121	-17 683	-17 683
Résultat net²⁶	99 438	60 819	60 819
Résultat net (en € par action)	3,68	2,25	2,25

24 Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2.

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 31 décembre 2020 ont donc été retraitées dans ce sens. Pour plus d'information, veuillez consulter la page 11. 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 31 décembre 2020 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 0,9% par rapport à l'année dernière. Cette évolution est principalement due à de meilleurs résultats locatifs sur les immeubles Axento, Central et Triomphe, partiellement compensés par une diminution du loyer de l'immeuble Poelaert liée à la prolongation du bail.

Le **résultat locatif net** a diminué de 8,3% par rapport à la même période de l'année passée. Cette situation est principalement due au programme de rotation d'actifs :

- > la sortie des immeubles Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard au quatrième trimestre 2020 et de la cession de des immeubles Wiertz, Planet 2 et de 6 immeubles Fedimmo en 2021
- > compensée par l'apport du bâtiment Cubus récemment acquis en février 2021 et le début du bail de Beobank au sein Quatuor.

Cette diminution est également en partie imputable à une base de comparaison différente. En 2020, nous avons signé un accord global avec la Régie des Bâtiments (État belge), qui comprenait la résiliation anticipée des baux des bâtiments en Wallonie et en Flandre et une prolongation du bail du bâtiment Poelaert pour une durée fixe de neuf ans. Cela a entraîné un impact (paiement) positif non récurrent (one off) de 7,3 millions € en 2020, contre seulement 5,3 millions € en 2021.

Les **charges immobilières nettes** sont en hausse de 2,8 millions €. Cette augmentation s'explique principalement par le rattrapage (lié à la pandémie) prévu de travaux d'entretien réalisés en 2021. Les commissions d'agence liées à la relocation des espaces vides, l'augmentation des coûts des espaces vides et un revenu non récurrent lié à la tour WTC 2 (+0,6 million € en 2021 et +1,7 million € en 2020).

L'**EPRA like-for-like net rental growth** s'établit à -1,3% au 31 décembre 2021 tandis que le résultat locatif like-for-like s'établit à 0,9%, compensé par une augmentation des charges immobilières.

Les **frais généraux du groupe** s'établissent à 21,6 millions €, contre 15,7 millions € l'an passé. Cette augmentation s'explique principalement par les éléments exceptionnels liés au départ à la retraite du précédent CEO et au provision liée au PSU²⁷ du Comité exécutif,

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 80,3 millions € à fin décembre 2021.

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'établit à -15,1 millions €, contre -19,5 millions € à la même période l'année passée. Le recul des charges financières est dû à l'effet conjugué de la baisse du volume moyen de la dette de 6,0% et d'un

coût moyen (annualisé) du financement à 1,8% par rapport à l'année dernière (2,0%).

L'**EPRA earnings** s'établit à 64,2 millions € contre 79,7 millions €²⁹ à la même période l'année passée. L'**EPRA earnings par action** s'élevait à 2,38 € à la fin de 2021 par rapport à 2,95 €²⁹ à la fin de 2020.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement**, de l'ordre de 5,9 millions € au 31 décembre 2021, correspond aux plus-values réalisées (sur base de la dernière juste valeur) liée à la cession de l'immeuble Wiertz et de parties du résidentiel de Paradis Express. Les cessions des immeubles Fedimmo ont été réalisées à un prix en ligne avec la dernière juste valeur de l'expert.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à -6,2 millions € au 31 décembre 2021, contre -1,8 million €²⁹ l'an dernier. Il comprend la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratifications locatives accordées et enregistrées dans le top line. Il comprend également une dépréciation du goodwill.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à 5,5 millions € contre +0,7 million € l'année dernière, corollaire d'une augmentation substantielle de la juste valeur des actifs CBD, compensée par une diminution de la juste valeur des actifs non-CBD.

L'augmentation du **résultat net**, qui passe de 99,4 millions € au 31 décembre 2021 à 60,8 millions € au 31 décembre 2020 s'explique principalement par une variation positive de la juste valeur des instruments de couverture, en raison de l'augmentation de la courbe des taux d'intérêt sur la période (+30,6 millions € contre -17,7 millions € il y a un an). Le **résultat net par action** s'établit à 3,68 € à la fin de l'année 2021 contre 2,25 € à la fin de 2020.

COMMENTAIRE SUR LES RÉSULTATS LIÉS À L'ACTIVITÉ COWORKING

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking se monte à 10,1 millions € à la fin de l'année fiscale. Pendant la phase de développement, l'activité de coworking a une contribution négative de -0,08 € par action (en 2021) au EPRA earnings consolidé résultat consolidé EPRA²⁸.

COMMENTAIRE SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat net consolidé s'établit à 128,3 millions €. Le résultat net consolidé (part du groupe) se monte à 89,4 millions €, en hausse de 31,7 millions € par rapport au 31 décembre 2020. L'EPRA earnings atteint 2,30 € par action contre 2,87 €²⁹ au 31 décembre 2020.

27 Performance Stock Unit.

28 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 -0,13 € par action.

29 Chiffres retraités. Explication voir page 11.

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.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

	31.12.2021	31.12.2020
Financements confirmés ³⁰ (en millions €)	1 471	1 461
<i>Dont financements bancaires</i>	71,3%	71,4%
<i>Dont utilisés</i>	1 161	1 002
Utilisation programme de billets de trésorerie (en millions €)	284	353
Dettes à taux fixe (IRS compris)	75,1%	96,6%
Coût moyen (annualisé) de financement (all in)	1,8%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette	4,1 ans	4,9 ans
Ratio d'endettement ³¹	43,1%	40,8%
Ratio LTV ³²	40,9%	36,8%
Ratio de couverture	76,8%	98,6%

FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

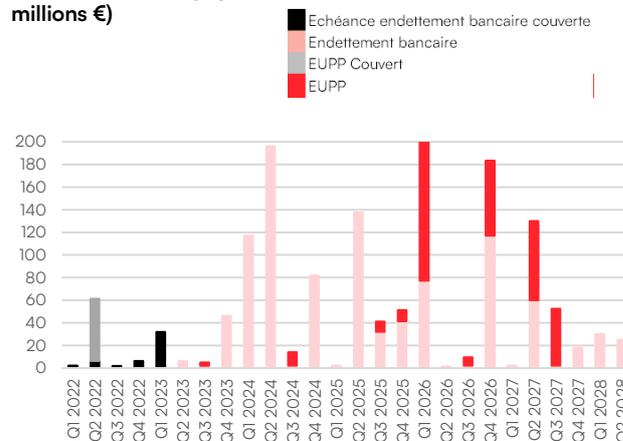
- > Nouveau financement bancaire de 50 millions € pour une période de 3 ans avec possibilité d'extension jusqu'à 5 ans ;
- > Renouvellement d'un financement amortissable de 130 millions € pour une période de 5 ans et 5 mois Constitué d'une facilité de crédit renouvelable de 80 millions € et d'un emprunt à terme de 50 millions €
- > Placement privé européen de 5 millions € à une échéance de 10 ans
- > Un prêt de 50 millions € a été converti en prêt vert suite à la publication du « Green Finance Framework » ou cadre de financement. Il s'agit d'une étape important de notre plan d'action 2030 visant à soutenir financièrement le développement durable de Befimmo.
- > Prolongation d'une facilité de crédit renouvelable de 18 millions € pour une durée supplémentaire de 5 ans

Après clôture, la société a continué à travailler pour renforcer sa structure financière. Elle a signé deux prolongations, ce qui démontre la confiance des banques et prêteurs en Befimmo :

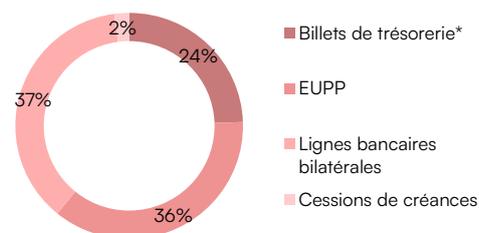
- > Extension d'une facilité de crédit de 30 millions € jusqu'en décembre 2027.
- > Extension d'une facilité de crédit de 50 millions €, dont 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2027 et 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2028.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, Befimmo a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois.

Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)



Répartition de l'endettement



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

Le 21 juin 2021, l'agence de notation Standard & Poor's confirmait le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à sa dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2021, pour des émissions à court terme à concurrence de 284 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 116 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

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

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

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, de CAP et de COLLAR³³.

Opérations réalisées au cours de l'exercice:

- > Prolongation d'un IRS de 15 millions € de 4 années supplémentaires jusqu'en novembre 2031 ;
- > 2 annulations partielles pour la période 2021-2022, d'un nominal de 30 millions € chacune ;
- > Placement d'un swap de receveur de 20 millions € pour la période 2021-2022 ;
- > Prolongation d'un swap de 25 millions € de 4 années supplémentaires jusqu'en janvier 2032 ;
- > Annulation d'un swap payeur de 25 millions € avec une échéance initiale en décembre 2024;

- > 2 annulations partielles de swaps payeurs sur 2022, pour un total de 80 millions € nominal
- > 2 nouveaux CAP pour 50 millions € chacun couvrant la période de janvier 2022 à avril 2024

Opérations réalisées après la clôture de l'exercice :

- > Prolongation d'un swap payeur de 20 millions € de 6 années supplémentaires, jusqu'en août 2032
- > Prolongation d'un swap payeur de 25 millions € de 4 années supplémentaires, jusqu'en janvier 2032

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 76,8% au 31 décembre 2021. Le ratio de couverture reste supérieur à 50% jusqu'au troisième trimestre de 2026 inclus.

Forte position de couverture des taux d'intérêts (y compris la dette à taux fixe), supérieure à 50 % jusqu'à Q3 2026

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2040
Couverture nominale Moyenne (en million d'€)	975	1 109	973	896	763	581	417	330	305	274	→ 15
Taux d'intérêt moyen sur la couverture	0,77%	0,74%	0,74%	0,79%	0,75%	0,75%	0,69%	0,64%	0,64%	0,64%	→ 0,54%

³³ La souscription de COLLAR permet de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux

minimum (FLOOR).

Performance ESG

La priorité de Befimmo est d'offrir des solutions intégrées, hybrides et durables de travail et de vie répondant aux grandes tendances qui façonnent aujourd'hui le monde de demain. Dans ce contexte, les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont des extensions naturelles de la stratégie d'entreprise de Befimmo, axée sur la création de valeur pour toutes ses parties prenantes, aujourd'hui et à long terme. La manière dont l'entreprise définit ses objectifs ESG et les engagements associés traduit cette ambition :

	ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Pourquoi	<p>Atteindre une réduction très ambitieuse des émissions de gaz à effet de serre, conformément à l'objectif de neutralité carbone de l'UE d'ici 2050, ce qui profitera à la fois à la Société dans son ensemble et à ses clients directement.</p> <p>Cela inclut les réductions des émissions de GES liées à l'exploitation de son portefeuille immobilier actuel, celles incorporées aux nouveaux projets de développement grâce au maintien des éléments existants et à la réutilisation de matériaux ainsi que l'influence de sa chaîne d'approvisionnement.</p>	<p>Proposer des solutions immobilières innovantes, hybrides, saines, centrées sur l'utilisateur et multi-acteurs, renforçant la cohésion sociale et le bien-être.</p> <p>Susciter des changements de climat positif dans son écosystème et utiliser sa position pour influencer ses partenaires en conséquence.</p>	<p>Gérer et améliorer en permanence sa gouvernance en s'appuyant sur une éthique de pointe, des normes d'information financière et non financière et des principes de transparence.</p> <p>Intégrer une perspective multipartite au cœur de sa gouvernance et des processus décisionnels associés.</p>
Objectifs	<p>Aligné sur un scénario de 1,5°C, pour le SBTi³⁴ : (i) Réduction des émissions absolues de GES de 50% d'ici 2030 (scope 1³⁵ & scope 2³⁶ - année de référence 2018) et (ii) engagement à mesurer et réduire ses émissions scope 3³⁷</p>	<p>51.800 m² d'espace de coworking en 2023</p> <p>Atteindre le plus haut niveau de satisfaction des locataires (objectif à fixer à partir de 2022).</p>	<p>Une gouvernance de pointe en tant que fondement stratégique soutenant notre stratégie.</p>
Réalisations 2021	<p>Environ -27%³⁸ de réduction des émissions absolues de GES depuis 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> > 34.900 m² d'espace de coworking en 2021 > 89% de satisfaction de l'équipe Befimmo 	<ul style="list-style-type: none"> > Code de conduite des fournisseurs et processus d'évaluation (100% d'ici 2023) > Ensemble de politiques ESG pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux. > Définir une feuille de route pour anticiper le cadre réglementaire de l'UE (TCFD, Taxonomie et CSRD)

Pour Befimmo, **communiquer de manière transparente et standardisée sur ses progrès en matière d'ESG** est aussi important que de définir des objectifs ambitieux. Dans cette

perspective, Befimmo a travaillé sur les initiatives clés suivantes en matière de reporting et de gouvernance :

³⁴ Le dossier complet sera soumis au SBTi (procédure SME) d'ici fin février 2022.

³⁵ Émissions directement contrôlées.

³⁶ Émissions contrôlées indirectement.

³⁷ Émissions provenant des opérations en amont et en aval de la chaîne d'approvisionnement d'une entreprise, y compris celles causées par l'utilisation de ces produits par les clients.

³⁸ Données exactes en cours d'audit et à confirmer dans le rapport financier annuel 2021.

Résilience face au changement climatique :

Mise en œuvre des recommandations émises par la *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)*, qui permettent à l'entreprise d'intégrer les risques et opportunités liés au changement climatique dans ses processus de gestion des risques et de planification stratégique. Befimmo souhaite mener une réflexion approfondie sur sa création de valeur à long terme dans un contexte où les impacts du changement climatique continueront de croître régulièrement à une vitesse accrue. En comprenant comment l'ensemble du monde pourrait évoluer selon différents scénarios climatiques à long terme, et en rétroplanifiant ceux à plus court terme, Befimmo sera en mesure d'améliorer son plan d'action 2030 avec des investissements fondamentaux, non seulement pour atténuer le risque mais aussi pour construire un modèle d'entreprise rentable saisissant les opportunités dans cette future réalité.

Conformité à la réglementation européenne :

Anticiper les évolutions futures du cadre réglementaire européen, liées à l'introduction de la directive européenne sur les rapports de durabilité des entreprises (Corporate Sustainability Reporting Directive - CSRD) et de la taxonomie européenne.

Engagement de la chaîne de valeur :

L'entreprise a commencé à créer un cadre global pour tous ses fournisseurs, qui comprend la création d'un code de conduite amélioré pour les fournisseurs et la mise en œuvre d'un processus d'évaluation ESG. L'objectif est d'évaluer 100% des principaux fournisseurs de Befimmo d'ici 2023.

Grâce à l'importance accordée à l'ESG, combinée à une communication standardisée et transparente, Befimmo a pu maintenir une position forte vis-à-vis de divers cadres d'évaluation et obtenir des reconnaissances :

	2021
EPRA BPR	Gold
EPRA sBPR	Gold
CDP	B Management
GRESB	84% Standing Investments 84% Developments; Green Star status
MSCI³⁹	A
ISS-ESG	C Prime
Sustainalytics⁴⁰	16.3/100 Low risk (01.02.2021)
Vigeo Eiris (Moody's ESG Solutions)	52/100 Robust

39 Disclaimer statement : 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.

40 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 <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

Cours de l'action

	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 011 100	27 040 351
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 027 104	27 048 907
Cours le plus haut (en €)	37,00	57,00
Cours le plus bas (en €)	31,30	32,10
Cours de clôture (en €)	33,75	36,30
Nombre d'actions traitées ⁴¹	24 885 965	16 265 676
Volume moyen journalier ⁴¹	97 211	63 291
Vélocité du flottant ⁴¹	120%	78%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	80%	80%
Dividende brut ⁴² (en € par action)	1,84	2,25
Rendement brut ⁴³	5,5%	6,2%
Return sur cours ⁴⁴	-2,0%	-28,5%

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action Befimmo a clôturé à 33,75 € au 31 décembre 2021, contre 36,30 € un an auparavant.

En tenant compte du dividende, distribué en 2021, le return sur cours s'élève à -2,0%.

Au 31 décembre 2021, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -44%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 0,96 milliard €.

Sur la base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, les actions Befimmo présentent une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 97.000 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 120% sur l'année.

PROGRAMME DE LIQUIDITÉ

En octobre 2020, Befimmo a confié à Kepler Cheuvreux la mission de mettre en œuvre un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises à la négociation sur Euronext Brussels. Ce contrat prévoit l'achat et la vente par Kepler Cheuvreux d'actions Befimmo. Kepler Cheuvreux agit au nom et pour le compte de Befimmo et dans le cadre d'un mandat discrétionnaire tel qu'autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2016. Conformément aux conditions précisées par cette Assemblée générale, le prix d'achat ne peut être inférieur à 85% ni plus de 115% du prix de clôture de la veille de la date de la transaction. Pour mettre en œuvre le programme, Befimmo met 2 millions € à la disposition de Kepler Cheuvreux. Au 16 février 2022, le solde des actions détenues par Befimmo dans le cadre du contrat de liquidité était de 43.444.

41 Source : Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.

42 Soumis à un précompte mobilier de 30%.

43 Dividende brut divisé par le cours de clôture.

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

Dividende de l'exercice 2021

SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2021

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 26 avril 2022 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2021, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,58 € brut par action non détenue par le groupe. Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende et porte, comme prévu, le dividende total de l'exercice à 1,84 € brut par action non détenue par le groupe, soit un rendement brut du dividende de 5,5%.

POLITIQUE DU DIVIDENDE

Befimmo proposera un dividende conforme à la politique de dividende communiquée précédemment d'au moins 80% de l'EPRA earnings pour l'année, complété, le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille.

Calendrier 2022

Capital Markets Day	jeudi 10 mars 2022
Publication en ligne du Rapport Financier Annuel 2021	vendredi 25 mars 2022
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021	mardi 26 avril 2022
Mise en paiement du solde ⁴⁵ du dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n°43	
- Détachement du coupon (Ex-date)	mercredi 4 mai 2022
- Date d'arrêt (Record date)	jeudi 5 mai 2022
- Mise en paiement	vendredi 6 mai 2022
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2022 ⁴⁶	mardi 17 mai 2022
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2022 ⁴⁶	jeudi 28 juillet 2022
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2022 ⁴⁶	mardi 8 novembre 2022
Mise en paiement de l'acompte ⁴⁷ sur dividende de l'exercice 2022 sur présentation du coupon n°44	
- Détachement du coupon (Ex-date)	mardi 20 décembre 2022
- Date d'arrêt (Record date)	mercredi 21 décembre 2022
- Mise en paiement	jeudi 22 décembre 2022
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2022 ⁴⁶	jeudi 16 février 2023
Publication en ligne du Rapport Financier Annuel 2022	vendredi 24 mars 2023
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022	mardi 25 avril 2023
Mise en paiement du solde ⁴⁵ du dividende de l'exercice 2022 sur présentation du coupon n°45	
- Détachement du coupon (Ex-date)	mercredi 3 mai 2023
- Date d'arrêt (Record date)	jeudi 4 mai 2023
- Mise en paiement	vendredi 5 mai 2023

45 Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.

46 Publication après clôture de la bourse.

47 Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

Capital Markets Day

Six strategic objectives centered around:



Activity based Operating Model

Expand our scope of business to cover the operator activities



Sector Diversification

Reduce exposure to pure offices in our portfolio



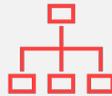
Adjust Footprint

Concentrate on key growing cities in line with sector realignment & growth opportunities



Portfolio Management

Accelerate asset rotation with a focus on fewer but larger assets in order to drive earnings potential (smart & sustainable portfolio)



Client Centric Organisation

Build an organisation for the future with a focus on efficiency, sustainability and responsible value creation



Disciplined Financial Management

Matching Befimmo's ambitions and strategic directions

Perspectives et prévision de dividende

Disclaimer

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

Ce communiqué de presse présente les perspectives financières pour le prochain exercice (2022).

Les perspectives financières sont basées sur les informations disponibles à la clôture des comptes annuels (principalement les accords existants) et sur les hypothèses et évaluations de certains risques par Befimmo.

Portée et périmètre de la perspective

Befimmo établit ses perspectives en considérant deux « business units » :

- > l'activité d'opérateur immobilier (92% des revenus consolidés au 31 décembre 2021) ;
- > l'activité de coworking (8% des revenus consolidés au 31 décembre 2021).

Les prévisions :

- > supposent des fonds propres stables
- > supposent une rotation des actifs dans les biens non essentiels pour un montant estimé à 167 millions € en 2022
- > prend en compte les projets de redéveloppement créateurs de valeur, ainsi que les investissements dans des biens disponibles à la location, dans l'activité d'opérateur immobilier, pour un volume d'investissement total de 264 millions € en 2022
- > prennent en compte la croissance et développement de l'activité de coworking
- > ne tient pas compte de la croissance par voie d'acquisitions

Hypothèses — facteurs externes

Taux d'indexation

Les taux d'indexation appliqués aux loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan quinquennal publié en juillet 2021 et actualisation des perspectives à court terme en janvier 2022). L'indice de santé moyen annuel appliqué dans les perspectives 2022 s'élève à 4,93%.

Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt appliqués dans les perspectives de la dette à taux variable correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor à 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward »), ce qui représente -0,49% dans nos prévisions.

Le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'acquisition d'instruments de couverture et s'élève dans nos prévisions à 1,6%.

Hypothèses : activité d'opérateur immobilier

L'activité d'opérateur immobilier représente 92% des revenus locatifs consolidés au 31 décembre 2021.

Hypothèses immobilières

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

Nos hypothèses reflètent notre évaluation actuelle de l'impact de la crise sanitaire en cours sur nos activités (par exemple, retard dans les projets de construction, ralentissement des activités commerciales, etc.).

REVENU LOCATIF

Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur la base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2022) ou budgété sur le revenu potentiel. Pour l'exercice 2022, 98,7% des revenus budgétés sont contractuellement sécurisés et 1,3% sont sous contrat non garanti (existence d'une échéance) ou constitué d'hypothèses de relocation.

CHARGES IMMOBILIÈRES

Pour l'établissement des budgets de travaux d'entretien et de réparation des immeubles, de redevances de maintenance et garantie totale, d'état des lieux d'entrée et de sortie à charge de la Société, ainsi que des autres charges diverses, les principales hypothèses suivantes sont retenues :

- > les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m²). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister ;

- > lors de chaque relocation, des commissions d'agences sont prévues, sur la base d'un pourcentage du loyer annuel ;
- > quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état, sur la base d'un montant forfaitaire au m² ;
- > à leur départ, les locataires sont passibles du versement d'une indemnité équivalant aux dégâts locatifs estimés et à un mois d'indisponibilité à la location.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Les frais généraux de la Société sont estimés ligne par ligne sur la base des chiffres des exercices antérieurs et des évolutions récentes et attendues de la Société. La plupart d'entre eux sont soumis à indexation. Les frais de personnel varient à un rythme tenant compte des évolutions anticipées de la taille de l'équipe.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se compose des charges financières sur l'endettement à taux variable (sur la base d'une hypothèse d'intérêt) et sur l'endettement à taux fixe, sur les produits ou charges d'intérêts sur les instruments dérivés et d'autres résultats financiers, comprenant principalement les frais annexes aux lignes de financement bancaire (commissions de réservation sur ouvertures de crédit, commissions d'utilisation et frais d'émission d'emprunts) et autres frais de service facturés par les banques. Le résultat financier est également impacté par l'activation d'intérêts intercalaires calculés sur la base du taux moyen de financement de la Société sur l'exercice concerné.

Le résultat financier prévisionnel se fonde sur les principales hypothèses de financement et de refinancement suivantes :

- > recours au programme de billets de trésorerie à concurrence de quelque 350 millions € en 2022
- > réserve de financement pour garantir des liquidités conformes à la politique interne
- > refinancement de tous les financements à leur échéance soit par des lignes bancaires bilatérales, soit par de nouveaux instruments sur le marché de la dette privée ou publique (émissions d'obligations ou placements privés) afin d'avoir une désintermédiation des financements de l'ordre de 30% environ

Afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a acquis des instruments financiers (CAP et IRS)

PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

En 2022, Befimmo investira 264 millions € dans ses projets de redéveloppement et dans les immeubles disponibles à la location. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « Rapport immobilier ».

Dans certains projets⁴⁸, Befimmo (opérateur immobilier) prévoit des espaces de coworking qu'elle livre clé sur porte à Silversquare (activité de coworking) aux conditions du

marché. Un investissement total de 8,7 millions € est prévu en 2022 dans ce contexte.

ROTATION DU PORTEFEUILLE

Nous sommes garants 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 bâtiments matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie.

Comme mentionné précédemment, ces prévisions supposent une rotation du portefeuille de biens non stratégiques principalement dans les villes de province et pour un montant estimé à 167 millions € en 2022, mais ne tiennent pas compte de la croissance par voie d'acquisitions pour 2022. Les biens concernés sont vendus à la fin du bail ou un peu plus tôt parce qu'ils ne correspondent plus à notre stratégie.

Le rythme de ces cessions sera aligné sur les opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser.

Hypothèses : activité de coworking

En 2022, Silversquare prévoit d'ouvrir trois nouveaux espaces (North (Quatuor), Guillemins (Paradis Express) et A-Tower). Les investissements liés à leur aménagement, leur mobilier et leurs équipements IT s'élèvent à 4,7 millions € en 2022. Comme mentionné ci-avant, pour les espaces de coworking programmés dans son portefeuille, Befimmo (opérateur immobilier) livre des espaces clé sur porte à Silversquare (entreprise de coworking) pour un investissement total de 8,7 millions € en 2022.

Les prévisions tiennent compte d'une occupation progressive des nouveaux espaces et du ralentissement de la prise en occupation induit par la crise sanitaire en cours. En temps normal, on considère qu'un espace de coworking atteint sa maturité après trois ans d'exploitation et son seuil de rentabilité avec un taux d'occupation d'environ 75%.

Les investissements nécessaires pour étendre le réseau retardent la contribution positive de l'activité. Sur la base du plan actuel, les premières contributions EPRA relatives sont attendues à l'horizon 2024.

ENDETTEMENT ET LTV

Dans le contexte actuel, Befimmo vise à ne pas dépasser le ratio LTV maximum d'environ 45%.

Outre la cristallisation de la valeur, notre programme de rotation du portefeuille contribue à financer les projets en cours et d'assurer la capacité de croissance.

La dette nette nominale prévisionnelle de 1.257 millions € à la fin 2022 reflète notamment les hypothèses relatives à la rotation du portefeuille.

⁴⁸ Pour plus d'information, veuillez consulter le chapitre « Rapport immobilier ».

PRÉVISION D'EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ

Sur la base des hypothèses d'activité d'opérateur immobilier et d'activité de coworking détaillées ci-dessus, et sauf imprévu majeur, Befimmo prévoit d'atteindre un revenu locatif brut incluant le chiffre d'affaires de l'activité e coworking, de 134 millions € et un EPRA earnings par action du groupe compris entre 2,40 € et 2,45 € en 2022.

PRÉVISION D'EPRA EARNINGS POUR 2022 ET POLITIQUE DE DIVIDENDE

Compte tenu des perspectives de l'EPRA earnings 2022 (consolidé, part du groupe) et toutes autres choses restant égales par ailleurs, nous prévoyons un dividende brut conforme à la politique de dividende communiquée précédemment (au moins 80% de l'EPRA earnings complété, le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille⁴⁹). Il pourrait être payé via un acompte en décembre 2022 et un solde en mai 2023.

SENSIBILITÉ DES PRÉVISIONS

Befimmo ne publie pas de prévisions des variations de la juste valeur des immeubles et des actifs et passifs financiers.

À titre d'information, il peut être estimé, sur la base des données au 31 décembre 2021, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un

impact de l'ordre de 28,7 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,06 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,42% sur le ratio LTV⁵⁰.

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IFRS 9). Sur la base de leur juste valeur au 31 décembre 2021, on peut estimer que si la courbe de taux d'intérêt Euro avait été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2021, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -27,5 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de 26,0 millions €.

De telles variations n'ont pas d'impact sur l'EPRA earnings généré par la Société.

Enfin, une variation des taux Euribor à 1 et 3 mois prévisionnels utilisés dans nos perspectives (voir ci-dessus, -0,49%) modifierait également les charges financières. On peut estimer que si les taux Euribor à 1 et 3 mois prévisionnels étaient en moyenne supérieurs de 0,5%, l'impact sur notre résultat EPRA 2022 serait d'environ -1,0 million €, générant une variation de l'ordre de -0,04 € de la valeur liquidative par action.

49 Soumis aux exigences de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux SIR

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

ANNEXE 1

Compte de résultats consolidé (en milliers €)⁵¹

	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
I. (+) Revenus locatifs	129 244	137 652	137 652
III. (+/-) Charges relatives à la location	-914	-14	-14
RÉSULTAT LOCATIF NET	128 329	137 638	137 638
IV. (+) Récupération de charges immobilières	12 125	16 081	16 081
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 104	24 947	24 947
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-30 463	-32 760	-32 760
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	197	2 171	2 171
RÉSULTAT IMMOBILIER	131 293	148 077	148 077
IX. (-) Frais techniques	-16 055	-18 520	-18 520
X. (-) Frais commerciaux	-2 824	-1 736	-1 736
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 790	-1 867	-1 867
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-3 049	-2 830	-2 830
XIII. (-) Autres charges immobilières	-4 843	-7 928	-7 928
(+/-) Charges immobilières	-29 561	-32 880	-32 880
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	101 732	115 197	115 197
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-24 789	-18 596	-18 596
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 932
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	76 942	96 601	94 669
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	5 901	306	306
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 119	1 367	1 367
XIX. (+/-) Autre résultat sur portefeuille	-5 839	-1 932	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	73 885	96 342	96 342
XX. (+) Revenus financiers	1 455	745	745
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-14 893	-19 125	-19 125
XXII. (-) Autres charges financières	-3 736	-2 579	-2 579
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	30 579	-17 682	-17 682
(+/-) Résultat financier	13 404	-38 642	-38 642
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	87 289	57 700	57 700
XXV. (-) Impôts des sociétés	-1 051	-1 107	-1 107
(+/-) Impôts	-1 051	-1 107	-1 107
RÉSULTAT NET	86 238	56 593	56 593
RÉSULTAT NET (part du groupe)	89 370	57 709	57 709
RÉSULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	-3 132	-1 116	-1 116
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	3,31	2,13	2,13
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	2 476	-1 784	-1 784
Autres éléments du résultat global - autres	135	-	-
Autres éléments du résultat global - part du groupe	2 476	-1 781	-1 781
Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle	-1	-3	-3
RÉSULTAT GLOBAL	88 714	54 809	54 809
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	91 846	55 928	55 928
RÉSULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	-3 133	-1 119	-1 119

51 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 31 décembre 2020 ont donc été retraitées dans ce sens. Pour plus d'information, veuillez consulter la page 11. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.12.2021	31.12.2020
I. Actif non courants	2 914 490	2 790 205
A. Goodwill	16 299	18 145
B. Immobilisations incorporelles	6 176	3 815
C. Immeubles de placement	2 861 185	2 739 649
Juste valeur portefeuille (hors Silversquare)	2 824 655	2 694 479
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	36 531	45 170
D. Autres immobilisations corporelles	19 118	15 355
E. Actifs financiers non courants	6 901	8 421
F. Créances de location-financement	4 812	4 822
II. Actifs courants	67 798	56 284
A. Actifs détenus en vue de la vente	13 133	21 581
B. Actifs financiers courants	7	795
C. Créances de location-financement	149	145
D. Créances commerciales	35 217	28 386
E. Créances fiscales et autres actifs courants	11 692	479
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 022	2 439
G. Comptes de régularisation	5 578	2 458
TOTAL DE L'ACTIF	2 982 289	2 846 488
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.2021	31.12.2020
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 630 170	1 591 404
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 630 170	1 591 404
A. Capital	398 357	398 356
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	314 592	318 874
D. Résultat net de l'exercice ⁵²	55 316	12 269
II. Participations ne donnant pas de contrôle	-	-
PASSIFS	1 352 118	1 255 084
I. Passifs non courants	888 539	760 104
A. Provisions	1 196	3 918
B. Dettes financières non courantes	851 775	684 586
a. Établissements de crédit	440 155	219 677
c. Autres	411 620	464 909
C. Autres passifs financiers non courants	27 081	62 973
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 362	7 547
F. Passif d'impôts différés	1 125	1 081
II. Passifs courants	463 579	494 980
A. Provisions	3 709	2 526
B. Passifs courants	359 653	368 697
a. Établissements de crédit	14 247	11 001
c. Autres	345 406	357 696
C. Autres passifs financiers courants	392	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	61 584	93 130
E. Autres passifs courants	1 675	4 276
F. Comptes de régularisation	36 566	26 351
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 982 289	2 846 488

52 La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.

ANNEXE 2 : « Alternative Performance Measures »

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
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 »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat locatif net (A)	119 947	130 782
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	7 445	19 329
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	8 937	4 074
Élément non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	-1 018	3 751
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	104 584	103 628

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 €)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net (A)	89 663	58 446
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	5 520	759
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	30 579	-17 682
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-9 775	-2 373
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)	63 339	77 742

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

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat financier (A)	15 003	-37 154
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	30 579	-17 682
Coûts de clôture	-458	-1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs et coûts de clôture) (A-B)	-15 117	-19 471

Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	80 342	99 828	97 987
Résultat locatif net (B)	119 947	130 782	130 782
Marge opérationnelle (A/B)	67,0%	76,3%	74,9%

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
IV. Récupération de charges immobilières	12 127	16 083
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 039	25 469
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-22 803	-26 051
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	197	2 171
IX. Frais techniques	-16 055	-18 520
X. Frais commerciaux	-2 824	-1 736
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 790	-1 867
XII. Frais de gestion immobilière	-3 049	-2 830
XIII. Autres charges immobilières	-4 843	-7 928
Charges immobilières nettes	-18 001	-15 208

Impôts des sociétés (hors impôts différés)

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
XXV. Impôts des sociétés (A)	-1 047	-1 079
Impôts différés	-44	-390
Impôts des sociétés (hors impôts différés) (A-B)	-1 003	-689

CONSOLIDÉ

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 « ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES »

Loan-to-value

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Dettes financières nominales (A)	1 161 297	1 001 620
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	2 022	2 439
I. C. Immeubles de placement (D) ⁵³	2 822 806	2 692 393
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	13 133	21 581
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 835 939	2 713 974
Loan-to-value (A-B)/C	40,9%	36,8%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Intérêts payés	19 416	22 643
Intérêts payés annualisés (A)	19 416	22 643
Dette financière nominale moyenne (B)	1 058 729	1 126 483
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	1,8%	2,0%

Total return sur fonds propres (en € par action et en %)

	31.12.2021	31.12.2020
Total return sur fonds propres (en € par action)	3,33	2,11
Total return sur fonds propres (en %)	5,7%	3,6%

⁵³ Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16).

ANNEXE 3 : Tableaux des indicateurs EPRA⁵⁴

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings⁵⁵

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat net IFRS	99 438	60 819	60 819
Résultat net IFRS (en € par action)	3,68	2,25	2,25
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-35 215	18 849	17 008
À exclure :			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en vue de la vente	-5 520	-759	-759
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-5 901	-306	-306
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	852	-	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture	-30 121	17 683	17 683
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	44	390	390
XI. Compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	5 429	1 841	-
EPRA earnings	64 222	79 667	77 826
EPRA earnings (en € par action)	2,38	2,95	2,88

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

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 835 939	2 713 974
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-390 695	-517 289
Immeubles détenus en vue de la vente	-13 133	-21 581
Immeubles disponibles à la location	2 432 111	2 175 104
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	60 866	54 957
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 492 977	2 230 061
Revenus locatifs bruts annualisés	111 659	114 032
À exclure :		
Charges immobilières ⁵⁶	-6 321	-2 799
Revenus locatifs nets annualisés (A)	105 339	111 234
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	7 202	4 896
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	112 540	116 130
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,2%	5,0%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,5%	5,2%

54 Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2020 en page 79. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

55 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 31 décembre 2020 ont donc été retraitées dans ce sens. Pour plus d'information, veuillez consulter la page 11. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

56 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 Vacancy rate

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 565	3 203
Valeur locative estimée (VLE) (B)	124 684	111 322
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	4,5%	2,9%

EPRA Cost ratio

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-40 511	-30 924	-30 924
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 906	30	30
Charges immobilières nettes	-18 001	-15 208	-15 208
XIV. (-)Frais généraux de la société	-21 603	-15 746	-15 746
XV. (+/-)Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 841
À exclure :			
i. Impact du lissage des gratuités	-	-	1 841
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-40 511	-30 924	-30 924
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 790	1 867	1 867
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-37 721	-29 058	-29 058
I. (+) Revenus locatifs	120 853	130 753	130 753
Revenu locatif brut (C)	120 853	130 753	130 753
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	33,5%	23,7%	23,7%
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	31,2%	22,2%	22,2%

EPRA Like-for-Like net rental growth

Secteur (en milliers €)	31.12.2021						31.12.2020						Évolution
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ⁵⁷	Revenus locatifs nets totaux ⁵⁸	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^{57/57}	Revenus locatifs nets totaux ⁵⁸	Immeubles détenus sur 2 années consécutives
Bruxelles CBD et assimilé	50 730		880		2 448	54 059	50 662		9 111		1 033	60 807	0,1%
Bruxelles décentralisé	2 720				2 422	5 141	3 099				3 076	6 176	-12,2%
Bruxelles périphérie	4 870		416			5 287	5 509	2 470				7 978	-11,6%
Wallonie	10 469	-213	-30	203	517	10 947	10 388			240	-225	10 403	0,8%
Flandre	24 257		209	-32	-67	24 366	25 332	1 127		332	466	27 256	-4,2%
Luxembourg ville	5 272	1 347				6 618	4 655					4 655	13,2%
Total	98 317	1 134	1 476	171	5 320	106 418	99 645	-	12 708	573	4 350	117 276	-1,3%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux :													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						-15						-9	
- Élément non récurrent :						4 312						6 718	
Autres charges immobilières						-8 769						-8 411	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						101 946						115 574	

⁵⁷ Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

⁵⁸ Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

CONSOLIDÉ

EPRA Earnings⁵⁹

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat net IFRS (part du groupe)	89 370	57 709	57 709
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	3,31	2,13	2,13
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	-27 158	19 813	18 389
À exclure :			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	5 454	237	237
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-5 901	-306	-306
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	1 202	700	700
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	-30 121	17 683	17 683
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	44	390	390
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-2 474	-122	-315
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	4 637	1 232	-
EPRA earnings (part du groupe)	62 212	77 522	76 097
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	2,30	2,87	2,81

EPRA NRV, NTA, NDV

	31.12.2021			31.12.2020		
	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	1 630 170	1 630 170	1 630 170	1 591 404	1 591 404	1 591 404
A exclure :						
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	41	41	41	104	104	104
NAV dilué à la juste valeur	1 630 212	1 630 212	1 630 212	1 591 508	1 591 508	1 591 508
A exclure :						
Juste valeur des instruments financiers	20 953	20 953		55 049	55 049	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 125	562		1 081	540	
Goodwill selon le bilan IFRS		-16 299	-16 299		-18 145	-18 145
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-6 176			-3 815	
A inclure :						
Juste valeur des dettes financières à taux fixe ⁶⁰			-6 067			-26 848
Droits de mutation	71 542	-		68 848	-	
NAV	1 723 832	1 629 253	1 607 846	1 716 486	1 625 138	1 546 515
NAV (€/share)	63,82	60,32	59,53	63,48	60,10	57,19

59 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 31 décembre 2020 ont donc été retraitées dans ce sens. Pour plus d'information, veuillez consulter la page 11. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

60 Hors IFRS 16.

ANNEXE 4 : Glossaire des indicateurs immobiliers

Loyer contractuel brut en cours

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

Loyer potentiel

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

Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location

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

Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location

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

Rendement brut courant des immeubles de placement

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

Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location

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

Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location

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

Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur prochaine échéance des immeubles disponibles à la location

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

Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur échéance finale des immeubles disponibles à la location

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

Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à leur prochaine échéance

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

Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à leur échéance finale

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



Befimmo SA

Isaline Van den Berghe | Investor Relations Officer
Cantersteen 47 Kantersteen | Bruxelles 1000 Brussel
T: +32 2 679 38 08 | i.vandenbergh@befimmo.be | www.befimmo.be