

## Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2019 : Activité locative performante

### ■ Opérateur immobilier :

- Paradis Express (Liège) : 6.700 m<sup>2</sup> de bureaux préloués au Service Public de Wallonie
- Activité locative performante : 104.000 m<sup>2</sup> loués depuis le début de l'année dont 70.000 m<sup>2</sup> dans le projet ZIN
- Stabilité (+0,30%) de la juste valeur du portefeuille (hors le montant des investissements et désinvestissements)
- EPRA earnings de 2,51 € par action

### ■ Coworking :

- Ouverture du Silversquare Zaventem dans l'Ikaros Park

### ■ Résultats financiers :

- Valeur intrinsèque de 59,79 € par action (part du groupe)
- Résultat net de 4,51 € par action (part du groupe)

### ■ Confirmation de la perspective de dividende pour l'exercice

# Sommaire

---

<b>1. Rapport immobilier</b> .....	<b>3</b>
<b>EVÉNEMENTS MARQUANTS DU TRIMESTRE</b> .....	3
<b>OPÉRATEUR IMMOBILIER</b> .....	4
Taux d'occupation, durée moyenne pondérée des baux et baux signés .....	4
Variation des justes valeurs du portefeuille immobilier .....	5
Rendement locatif global.....	5
Projets de redéveloppement .....	6
<b>COWORKING</b> .....	7
Taux d'occupation .....	7
<b>2. Rapport financier</b> .....	<b>8</b>
<b>VALEUR DE L'ACTIF NET CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2019</b> .....	8
<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b> .....	9
<b>STRUCTURE FINANCIÈRE</b> .....	11
<b>3. Action Befimmo</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Prévision de dividende</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Calendrier financier</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Annexe 1</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Annexe 2 : Alternative Performance Measures</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA</b> .....	<b>21</b>

## **Base de consolidation :**

Depuis le premier janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Holding SA et, par conséquence, Silversquare Holding et ses filiales sont incluses dans la consolidation globale au 30 septembre 2019.

Les activités de Befimmo sont présentées dans ce communiqué de presse par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking).

Les résultats exprimés en € par action sont calculés sur base du nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au 30 septembre 2019. Il s'agit de 25.579.214 actions.

## **Indicateurs immobiliers et financiers :**

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites à l'Annexe 2 d u Rapport Financier Semestriel 2019. Elles sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention dans ce communiqué.

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

## **Alternative Performance Measures :**

Les Directives « Alternative Performance Measures (APM) » de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises dans ce communiqué de presse sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention de l'APM. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans les Annexes 2 et 3 du présent communiqué de presse et sont publiés sur le site internet de Befimmo :

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

# 1. Rapport immobilier

## EVÉNEMENTS MARQUANTS DU TRIMESTRE

### Paradis Express : 6.700 m<sup>2</sup> de bureaux pré loués au Service Public de Wallonie



À Liège, Befimmo a signé un bail de 18 ans avec le Service Public de Wallonie qui porte sur la prise en occupation de 6.700 m<sup>2</sup> dans l'immeuble « Paradis Esplanade » qui comptabilisera plus de 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux dont 4.700 m<sup>2</sup> de coworking. Cet immeuble sera implanté dans le nouvel éco quartier Paradis Express qui assure une mixité des fonctions de bureaux (22.000 m<sup>2</sup>), de logements (15.600 m<sup>2</sup>) ainsi que de commerces de proximité et de services (crèche, fitness, etc.). Paradis Express se veut être un environnement de travail et de vie dynamique, moderne, ouvert sur la ville et s'intégrant parfaitement dans le tissu urbain qui l'accueille.

Cette prélocation de 6.700 m<sup>2</sup> deux ans avant la livraison de l'immeuble confirme à nouveau la capacité des équipes de Befimmo à concevoir des projets de qualité répondant aux besoins d'une nouvelle génération d'utilisateurs.

Les travaux de construction sont en cours et s'achèveront en 2021.

### Ouverture de l'Ikaros Zaventem, 6<sup>e</sup> centre de coworking Silversquare

Silversquare et Befimmo développent un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés afin de répondre au mieux aux besoins de flexibilité des utilisateurs d'environnements de travail.

En octobre 2019, l'espace de coworking Zaventem (2.800 m<sup>2</sup>) s'est ouvert dans l'Ikaros Park. Imaginés par la designer belge Jane Haesen, les espaces de travail collaboratif projettent les utilisateurs dans une atmosphère de loft new-yorkais. La localisation est idéale pour répondre aux besoins des navetteurs. Le Park est situé à proximité de la gare de Nossegem et de l'aéroport. C'est un vrai campus d'affaires, avec un « meeting centre », une large gamme de solutions d'espaces de travail, et des services tels qu'un fitness, une crèche et un restaurant.

Consultez le Rapport Financier Semestriel en page 11 ([https://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo\\_-\\_rapport\\_financier\\_semestriel\\_2019\\_-\\_embargo\\_18.07.2019\\_17h40\\_0.pdf](https://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo_-_rapport_financier_semestriel_2019_-_embargo_18.07.2019_17h40_0.pdf)) pour de plus amples informations.



**Chiffres clés**

	30.09.2019	31.12.2018
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 710,9	2 655,3
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	5,39%	5,98%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	5,65%	6,29%
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	95,03%	94,50%
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance <sup>(a)</sup>	7,17 ans	6,96 ans <sup>(b)</sup>
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale <sup>(a)</sup>	7,83 ans	7,52 ans
EPRA Vacancy Rate <sup>(c)</sup>	3,93%	4,28%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,97%	5,69%
EPRA Topped-up NIY	5,15% <sup>(d)</sup>	5,80% <sup>(d)</sup>

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport Financier Semestriel 2019 à l'Annexe II.

<sup>(b)</sup> Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 7,75 ans au 31 décembre 2018.

<sup>(c)</sup> Correspondant au taux de disponibilité des immeubles disponibles à la location, calculé sur base de la VLE tenant compte des baux futurs signés.

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

**Taux d'occupation, durée moyenne pondérée des baux et baux signés<sup>1</sup>**

Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location s'établit au 30 septembre 2019 à 95,03% (par rapport à 94,50% au 31 décembre 2018).

La durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'établit à 7,17 ans au 30 septembre 2019, contre 6,96 ans<sup>2</sup> au 31 décembre 2018. La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur échéance finale s'établit quant à elle à 7,83 ans au 30 septembre 2019.

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de 103.861 m<sup>2</sup>, par rapport à une superficie de 43.297 m<sup>2</sup> au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2018.

Cette forte hausse est expliquée par deux grandes opérations :

- la prélocation de la totalité des bureaux (70.000 m<sup>2</sup>) du projet ZIN<sup>3</sup> (110.000 m<sup>2</sup>) à l'Administration flamande ;
- la prélocation de 6.700 m<sup>2</sup> au Service Public de Wallonie dans le Paradis Express à Liège.

Les autres principales transactions sont :

- Blue Tower: signature de plusieurs prolongations et extensions (4.300 m<sup>2</sup>) ;
- Central Gate: signature d'un bail (2.300 m<sup>2</sup>) avec Mediahuis et des renouvellements ;
- Triomphe: signature de nouveaux baux (2.200 m<sup>2</sup>).

La belle activité locative au cours des 9 premiers mois de l'exercice confirme le dynamisme de l'équipe de Befimmo et la qualité de son portefeuille.

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

2 Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 7,75 ans au 31 décembre 2018.

3 Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 6 du Rapport Financier Semestriel 2019.

## Variation des justes valeurs<sup>4</sup> du portefeuille immobilier

Bureaux	Variation sur le trimestre <sup>(a)</sup> (en %)	Quote-part du portefeuille <sup>(b)</sup> (30.09.2019) (en %)	Juste valeur (30.09.2019) (en millions €)	Juste valeur (30.06.2019) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2018) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé <sup>(c)</sup>	-0,10%	49,3%	1 337,2	1 337,4	1 440,6
Bruxelles décentralisé	-0,02%	3,0%	80,8	80,5	81,7
Bruxelles périphérie	-1,58%	4,4%	120,3	119,9	116,5
Flandre	0,36%	17,6%	476,8	475,0	474,3
Wallonie	1,64%	8,4%	227,7	222,8	220,2
Luxembourg ville	-0,02%	5,0%	135,0	135,0	122,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>0,09%</i>	<i>87,7%</i>	<i>2 377,8</i>	<i>2 370,6</i>	<i>2 455,8</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>1,88%</i>	<i>12,3%</i>	<i>333,1</i>	<i>311,6</i>	<i>199,5</i>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>0,30%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 710,9</b>	<b>2 682,2</b>	<b>2 655,3</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>0,30%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 710,9</b>	<b>2 685,7</b>	<b>2 655,3</b>

(a) La variation sur le trimestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et le 30 septembre 2019 (hors le montant des investissements et désinvestissements).

(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2019.

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

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.710,9 millions € au 30 septembre 2019, par rapport à la valeur de 2.655,3 millions € au 31 décembre 2018.

Cette variation de valeur intègre :

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

A périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors le montant des investissements et désinvestissements) est stable au cours du troisième trimestre de l'exercice (variation de +0,30% soit, 8,2 millions €).

## Rendement locatif global

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement <sup>(a)</sup>	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
<b>Rendement brut courant</b>	5,39%	5,98%	4,73%	5,53%
<b>Rendement brut potentiel</b>	5,65%	6,29%		

(a) En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

La baisse des rendements entre le 31 décembre 2018 et le 30 septembre 2019 est principalement liée à la sortie, début 2019, de l'immeuble WTC 2 du portefeuille des immeubles disponibles à la location qui avait un rendement très élevé au 31 décembre 2018, ainsi qu'à l'augmentation de valeur de certains immeubles du portefeuille (voir également la page 8 du Rapport Financier Semestriel 2019 pour de plus amples informations).

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

## Projets de redéveloppement

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice, Befimmo a investi 58,3 millions € dans son portefeuille. Les principaux projets de rénovation et de construction sont repris dans le tableau ci-dessous. Pour toute information complémentaire sur ces projets, veuillez consulter les pages 32 à 37 du Rapport Financier Annuel 2018 disponible sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)). Sur le portefeuille des projets de redéveloppement (partie bureaux, ±164.000 m<sup>2</sup>) un important volume est déjà sécurisé, c.à.d. préloué plusieurs années avant la fin des travaux. Le taux de prélocation des bureaux s'élève actuellement à 74%.

	Surfaces locatives	Achèvement	Investissement réalisé en 2019 (en millions €)	Investissement total réalisé jusqu'au 30 septembre 2019 (en millions €)	Investissement total (en millions €)	Yield on total investment (land included)	Situation locative	Certification BREEM
<b>Projets engagés en cours</b>								
<b>Brederode Corner</b> Bruxelles CBD, Centre	7 000 m <sup>2</sup>	Q1 2020	8,7	13,1	20	±5,3%	100% pré-loué (6/9 ans)	Excellent
<b>Palais de Justice Eupen</b> Wallonie, Eupen	7 200 m <sup>2</sup>	Phase 2 <sup>(a)</sup> : Q4 2019	2,9	13,7	14	±5,4%	100% pré-loué (24 ans)	-
<b>Paradis Express</b> Wallonie, Liège	35 000 m <sup>2</sup>	2021	2,4	6,7				Excellent
<i>Bureaux</i>	21 000 m <sup>2</sup>				50	> 6%	6 700 m <sup>2</sup> pré-loué	
<i>Résidentiel</i>	14 000 m <sup>2</sup>						1 immeuble vendu en état de futur achèvement 4 immeubles : cessions en cours de finalisation	
<b>Quatuor</b> Bruxelles CBD, Nord	60 000 m <sup>2</sup>	2020	15,7	37,6	157	> 5,3%	22 000 m <sup>2</sup> pré-loué (15 ans) 10 000 m <sup>2</sup> coworking Silversquare	Excellent/ Outstanding
<b>ZIN</b> Bruxelles CBD, Nord	110 000 m <sup>2</sup>	2023	16,2	30,7	375 <sup>(b)</sup>	±4,5% (sur toutes les fonctions)		Excellent
<i>Bureaux</i>	70 000 m <sup>2</sup>						100% pré-loué (18 ans)	
<i>Coworking &amp; sport, hospitality, retail</i>	10 000 m <sup>2</sup>						Coworking Silversquare (5 000 m <sup>2</sup> )	
<i>Hotel</i>	16 000 m <sup>2</sup>						Négociations en cours	
<i>Résidentiel</i>	14 000 m <sup>2</sup>						Commercialisation en 2023	
<b>Projets à engager en cours</b>								
<b>WTC 4</b> Bruxelles CBD, Nord	53 500 m <sup>2</sup>	Mise en œuvre du permis	0,6	20	140	-	Développement en cas de prélocation	Outstanding
<b>Autres travaux d'investissement (y compris travaux liés au coworking)</b>			<b>11,8</b>					

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

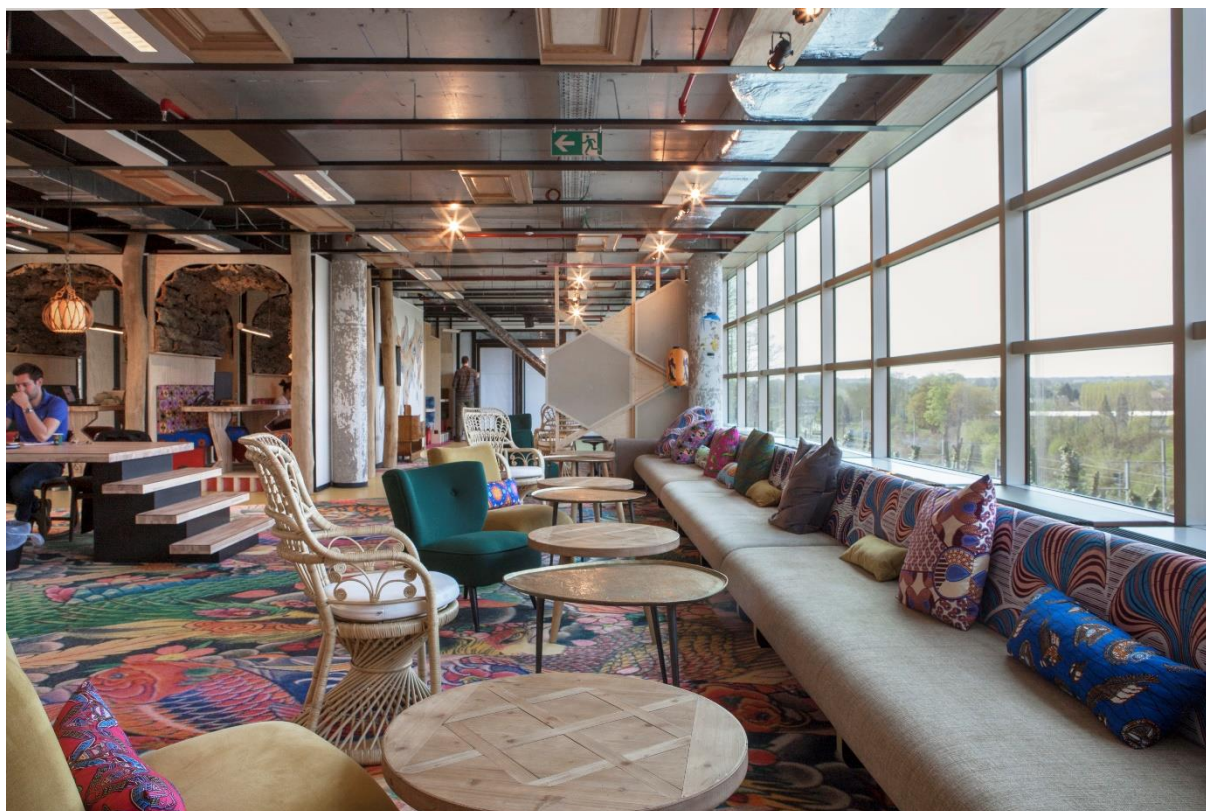
<sup>(b)</sup> Coût de construction « all-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).

## Taux d'occupation

	Nombre de desks occupés au 30.09.2019 (A)	Nombre de desks disponibles au 30.09.2019 (B)	Taux d'occupation au 30.09.2019 (A/B)
Espaces de coworking « matures » <sup>(a)</sup>	921	956	96%
Ensemble des espaces de coworking	1 413	1 737	81%

<sup>(a)</sup> Un espace est considéré « mature » après 3 ans d'existence.

Pour de plus amples informations sur le coworking, veuillez consulter la page 3 de ce communiqué et la page 11 du Rapport Financier Semestriel 2019.



## 2. Rapport financier

	30.09.2019	31.12.2018
Nombre d'actions émises	28 239 042	25 579 214
Nombre d'actions non détenues par le groupe	25 579 214	25 579 214
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	25 579 214	25 579 214

### VALEUR DE L'ACTIF NET CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2019<sup>5</sup>

Au 30 septembre 2019, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.529,5 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit à 59,79 € par action, par rapport à 56,42 € par action au 31 décembre 2018.

### Évolution de la valeur intrinsèque consolidée

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2018 (part du groupe)</b>	<b>56,42</b>	<b>1 443,2</b>	<b>25 579 214</b>
Solde de dividende de l'exercice 2018 (distribué en mai 2019)		-22,0	
Résultat net au 30 septembre 2019 (part du groupe)		115,5	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		- 1,67	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		- 5,41	
Frais liés à la fusion de Beway		- 0,16	
<b>Valeur intrinsèque au 30 septembre 2019 (part du groupe)</b>	<b>59,79</b>	<b>1 529,5</b>	<b>25 579 214</b>

	30.09.2019	31.12.2018
EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)	62,16	57,02
EPRA NNAV (en € par action) (part du groupe)	58,74	55,93

Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNAV sont détaillées dans l'Annexe 3 de ce communiqué de presse.

<sup>5</sup> Audit des comptes : les comptes trimestriels au 30 septembre font l'objet d'une revue limitée.



## RÉSULTATS FINANCIERS

### Opérateur immobilier

Les données ci-après sont présentées au niveau de l'opérateur immobilier. Rappelant que Befimmo ne consolidait pas l'activité coworking avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, ces données sont strictement comparables aux données consolidées présentées au 30 septembre 2018.

#### Compte de résultat synthétique

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat locatif net	101 769	107 187
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	<i>100 916</i>	<i>106 876</i>
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	<i>853</i>	<i>310</i>
Charges immobilières nettes <sup>(a)</sup>	-9 692	-8 618
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>92 077</b>	<b>98 568</b>
Frais généraux	-10 671	-9 718
Autres revenus et charges d'exploitation	- 825	- 310
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>80 580</b>	<b>88 540</b>
<b>Marge opérationnelle<sup>(a)</sup></b>	<b>79.2%</b>	<b>82.6%</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 962	343
<b>Résultat immobilier net<sup>(a)</sup></b>	<b>93 543</b>	<b>88 882</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) <sup>(a)</sup>	-17 871	-15 049
Impôts	-1 153	- 851
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers<sup>(a)</sup></b>	<b>74 518</b>	<b>72 983</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	85 214	-3 973
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-44 922	2 283
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>	<b>40 291</b>	<b>-1 689</b>
Résultat net	114 809	71 293
EPRA earnings	64 307	72 640
<b>Résultat net (en € par action)</b>	<b>4,49</b>	<b>2,79</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>2,51</b>	<b>2,84</b>

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

## Analyse

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

Le **résultat locatif net « like for like »** est en augmentation de 3,9% résultant d'un effet combiné de nouvelles locations et d'indexation. Suite à la fin du bail de l'immeuble WTC 2, le résultat locatif net total est en diminution de 5,1% par rapport à la même période de l'année passée. La diminution du résultat locatif net est partiellement atténuée par des indemnités de fin de bail enregistrées en 2019 (plus élevées qu'en 2018).

Les **charges immobilières nettes** sont en hausse de 1,1 million €. Befimmo bénéficiait en effet d'un différentiel positif entre « charges forfaitaires » payées par le preneur et « charges réelles » assumées par le bailleur sur le bail de l'immeuble WTC 2 qui s'est terminé fin décembre 2018.

L'**EPRA like-for-like net rental growth** s'établit à 5,59% au 30 septembre 2019.

Les **frais généraux** s'établissent à 10,7 millions € par rapport à 9,7 millions € l'an passé. Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation des frais ICT, le renfort des équipes et les frais liés à l'étude de projets.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 80,6 millions € par rapport à 88,5 millions € l'an passé.

Le **résultat immobilier net** s'établit à 93,5 millions €, en augmentation de 5%, résultant de l'effet de la cession de l'immeuble « Pavilion ».

Le **résultat financier (hors variation de juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'établit à -17,9 millions €. La hausse des charges financières liée à l'augmentation du volume moyen de l'endettement de près de 2,5% reste limitée par une bonne maîtrise du coût moyen (annualisé) de financement qui s'établit à 1,97%. La hausse des charges financières s'explique principalement par une charge exceptionnelle (2,7 millions €) liée au dénouement d'une cession de créance à taux fixe sur l'immeuble « Pavilion » cédé en mai 2019. Ce financement a été restructuré à un taux fixe en ligne avec les conditions de marché.

Le **résultat net** est en très forte augmentation. Il s'établit à 114,8 millions € par rapport à 71,3 millions € grâce à (i) la plus-value réalisée sur la cession de l'immeuble Pavilion (10,0 millions €, 0,39 € par action) et à (ii) la variation positive de juste valeur des immeubles de placement (85,2 millions €, soit 3,26%), en partie compensées par la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers (-44,9 millions €) reflétant la poursuite de la baisse des taux d'intérêts.

L'**EPRA earnings** s'établit à 64,3 millions € par rapport à 72,6 millions € l'an passé. Le nombre d'actions moyen non détenues par le groupe étant constant sur les deux périodes, l'EPRA earnings par action qui s'établit à 2,51 €, reflète la même évolution. Le résultat net par action quant à lui s'établit à 4,49 €, en augmentation importante par rapport à l'an passé (2,79 € par action).

## Commentaires sur les résultats de l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 5,0 millions € sur les 9 premiers mois de l'exercice (en ligne avec les prévisions).

## Commentaires sur les résultats financiers consolidés

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 106,8 millions €, en ligne par rapport à l'an passé. Le résultat net part du groupe s'établit à 115,5 millions €, en augmentation de 44,2 millions € par rapport à l'an dernier. L'EPRA earnings consolidé s'établit à 2,54 € par action contre 2,84 € par action par rapport à l'an passé.

## STRUCTURE FINANCIÈRE

### Principales caractéristiques au 30 septembre 2019

- Financements confirmés pour un montant total de 1.382,0 millions € (dont 65,6% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 188,6 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 97,0% du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 1,97% sur les 9 premiers mois de l'exercice, par rapport à 2,01% pour l'exercice 2018 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,63 années (par rapport à 4,84 années au 31 décembre 2018) ;
- Ratio d'endettement de 42,57%<sup>6</sup> (par rapport à 45,76% au 31 décembre 2018) ;
- Ratio LTV de 39,52%<sup>7</sup> (par rapport à 43,62% au 31 décembre 2018) ;
- Ratio de couverture<sup>8</sup> de 105,4% (par rapport à 92,7% au 31 décembre 2018) ;
- Rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme et le rating A-2 à la dette court terme.

### Financements réalisés au cours du 3ième trimestre de l'exercice 2019

- Placement privé obligataire européen à taux fixe sur 8 ans pour un notionnel de 50 millions € ;
- Restructuration d'un IRS pour un notionnel de 25 millions € (prolongation de la période de couverture).

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au 30 septembre 2020.

---

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

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

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

## 3. Action Befimmo

### Chiffres clés de l'action

	30.09.2019	31.12.2018
Cours de clôture (en €)	56,40	48,55
Valeur intrinsèque (en € par action)	59,79	56,42
Prime ou décote par rapport à la valeur intrinsèque	-5,67%	-13,95%
Return sur cours <sup>(a)</sup>	22,83%	-2,93%

<sup>(a)</sup> Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de la période en tenant compte du réinvestissement du dividende brut.

## 4. Prévision de dividende

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions<sup>9</sup> publiées en février 2019 qu'à périmètre constant, l'exercice 2019 devrait être caractérisé par un EPRA earnings consolidé (part du groupe) d'un niveau de 3,36 € par action. Tenant compte de l'opération de cession de l'immeuble Pavillon, qui a dégagé une plus-value réalisée<sup>10</sup> de 0,30 € par action pendant l'exercice en cours, le montant distribuable de l'exercice est estimé à 3,66 € par action.

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Conseil d'administration confirme la prévision de dividende de 3,45 € brut par action non détenue par le groupe pour l'exercice en cours. La Société confirme, après trois trimestres d'exercice, la distribution d'un acompte sur dividende de 2,59 € brut par action non détenue par le groupe, payable en décembre.

En avril 2020, à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes de l'exercice 2019, sera inscrite la proposition de décréter, le cas échéant, l'octroi d'un solde de dividende (actuellement estimé à 0,86 € brut par action non détenue par le groupe) pour l'exercice 2019.

<sup>9</sup> Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 91 à 97 du Rapport Financier Annuel 2018.

<sup>10</sup> Nette de l'absence des revenus de l'immeuble en 2019.

## 5. Calendrier financier

Mise en paiement de l'acompte <sup>(a)</sup> sur dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°38	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	<i>Mercredi 18 décembre 2019</i>
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	<i>Jeudi 19 décembre 2019</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>Vendredi 20 décembre 2019</i>
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2019	Jeudi 13 février 2020 <sup>(b)</sup>
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2019	Vendredi 27 mars 2020
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019	Mardi 28 avril 2020
Mise en paiement du solde <sup>(c)</sup> du dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°39	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	<i>Mercredi 6 mai 2020</i>
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	<i>Jeudi 7 mai 2020</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>Vendredi 8 mai 2020</i>

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

(b) Publication après clôture de la bourse.

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

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), cotée sur Euronext Brussels, est un opérateur immobilier spécialisé en espaces de travail de qualité. Ces Environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec sa filiale Silversquare, Befimmo a l'ambition de développer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés.

Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses occupants des espaces de travail inspirants et les services qui y sont associés dans des immeubles durables tant en termes d'architecture que de localisation et de respect de l'environnement.

En créant ainsi de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 30 septembre 2019, la juste valeur de son portefeuille s'élève à 2,7 milliards €.

## Contact :



### Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication  
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel  
T : +32(0)2 679 38 60 | [c.kerremans@befimmo.be](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

# 6. Annexe 1

## Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	30.09.19	30.09.18
I. (+) Revenus locatifs	107 040	107 428
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 251	- 241
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>106 789</b>	<b>107 187</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	8 544	7 947
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 136	28 056
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26 894	-26 735
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	504	661
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>112 079</b>	<b>117 116</b>
IX. (-) Frais techniques	-9 003	-8 660
X. (-) Frais commerciaux	- 416	- 815
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 933	-2 247
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 054	-2 125
XIII. (-) Autres charges immobilières	-4 517	-4 701
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-17 922</b>	<b>-18 547</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>94 157</b>	<b>98 568</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-12 036	-9 718
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 825	- 310
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>81 295</b>	<b>88 540</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 962	343
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	85 888	-3 973
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>180 146</b>	<b>84 910</b>
XX. (+) Revenus financiers	518	694
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-14 467	-13 944
XXII. (-) Autres charges financières	-4 210	-1 800
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-44 922	2 283
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-63 081</b>	<b>-12 766</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>117 064</b>	<b>72 144</b>
XXV. (-) Impôts des sociétés	-1 169	- 851
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>-1 169</b>	<b>- 851</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>115 896</b>	<b>71 293</b>
RESULTAT NET (part du groupe)	115 477	71 293
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	419	-
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)</b>	<b>4,51</b>	<b>2,79</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	-1 671	29
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>114 225</b>	<b>71 323</b>
RESULTAT NET (part du groupe)	113 805	71 323
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	419	-

## Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	30.09.2019	31.12.2018
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>2 779 429</b>	<b>2 700 743</b>
A. Goodwill	23 629	14 217
B. Immobilisations incorporelles	979	899
C. Immeubles de placement	2 734 632	2 655 324
Juste valeur du portefeuille immobilier	2 710 940	2 655 324
Juste valeur des droits d'usage	23 692	-
D. Autres immobilisations corporelles	7 255	1 021
E. Actifs financiers non courants	9 673	27 497
F. Créances de location-financement	3 261	1 784
<b>II. Actifs courants</b>	<b>65 312</b>	<b>34 398</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-
B. Actifs financiers courants	22 082	10 004
C. Créances de location-financement	142	139
D. Créances commerciales	34 655	21 454
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 914	52
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 929	591
G. Comptes de régularisation	2 589	2 157
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 844 741</b>	<b>2 735 140</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 529 451</b>	<b>1 443 214</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 529 451</b>	<b>1 443 214</b>
A. Capital	396 353	357 871
B. Primes d'émission	853 657	792 641
C. Réserves	163 964	276 104
D. Résultat net de l'exercice	115 477	16 597
<b>II. Participations ne donnant pas de contrôle</b>	-	-
<b>PASSIFS</b>	<b>1 315 290</b>	<b>1 291 926</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>694 864</b>	<b>760 478</b>
A. Provisions	2 410	728
B. Dettes financières non courantes	615 124	735 519
a. Établissements de crédit	180 130	297 319
c. Autres	434 995	438 200
C. Autres passifs financiers non courants	68 887	21 881
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 915	2 130
F. Passif d'impôts différés	527	219
<b>II. Passifs courants</b>	<b>620 427</b>	<b>531 448</b>
A. Provisions	3 497	5 039
B. Dettes financières courantes	502 461	443 012
a. Établissements de crédit	8 288	13 674
c. Autres	494 173	429 338
C. Autres passifs financiers courants	-	2 140
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	72 600	54 289
E. Autres passifs courants	2 153	4 099
F. Comptes de régularisation	39 716	22 870
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2 844 741</b>	<b>2 735 140</b>



# 7. Annexe 2 : Alternative Performance Measures

## OPÉRATEUR IMMOBILIER

### Glossaire des « Alternative Performance Measures »

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

### Tableaux de réconciliation des « Alternatives performance measures »

#### Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat locatif net (A)	101 769	107 187
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	5 746	7 355
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	3 525	10 809
<b>Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C)</b>	<b>92 497</b>	<b>89 022</b>

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

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat net (A)	114 809	71 293
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	85 214	-3 973
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-44 922	2 283
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)</b>	<b>74 518</b>	<b>72 983</b>

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

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat financier (A)	-62 794	-12 766
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-44 922	2 283
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)</b>	<b>-17 871</b>	<b>-15 049</b>

## Résultat immobilier net

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	80 580	88 540
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	12 962	343
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>93 543</b>	<b>88 882</b>

## Marge opérationnelle

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	80 580	88 540
Résultat locatif net (B)	101 769	107 187
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>79,2%</b>	<b>82,6%</b>

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

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	- 825	- 310
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
<b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)</b>	<b>- 825</b>	<b>- 310</b>

## Charges immobilières nettes

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
IV. Récupération de charges immobilières	8 544	7 947
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 767	28 056
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-23 752	-26 735
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	504	661
IX. Frais techniques	-9 003	-8 660
X. Frais commerciaux	- 413	- 815
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 933	-2 247
XII. Frais de gestion immobilière	-2 054	-2 125
XIII. Autres charges immobilières	-4 352	-4 701
<b>Charges immobilières nettes</b>	<b>-9 692</b>	<b>-8 618</b>

## CONSOLIDÉ

### Glossaire des « Alternative Performance Measures »

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

## Tableaux de réconciliation des « Alternatives performance mesures »

### Loan-to-value

(en milliers €)	30.09.2019	31.12.2018
Dettes financières nominales (A)	1 073 390	1 089 869
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	1 929	1 084
I. C. Immeubles de placement (D)	2 710 940	2 643 279
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E )	-	-
<b>Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)</b>	<b>2 710 940</b>	<b>2 643 279</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>39,52%</b>	<b>41,19%</b>

### Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Intérêts payés	16 732	16 256
Intérêts payés annualisés (A)	22 309	21 675
Dettes financières nominale moyenne (B)	1 131 147	1 103 069
<b>Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)</b>	<b>1,97%</b>	<b>1,96%</b>

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

	30.09.2019	31.12.2018
Return sur fonds propres (en € par action)	4,69	3,15
Return sur fonds propres (en %)	8,33%	5,61%

# 8. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA<sup>11</sup>

## INDICATEURS EPRA - OPÉRATEUR IMMOBILIER

### EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
Résultat net IFRS	114 809	71 293
Résultat net IFRS (en € par action)	4,49	2,79
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings		
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 85 214	3 973
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 12 962	- 343
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	47 366	- 2 283
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	308	-
<b>EPRA earnings</b>	<b>64 307</b>	<b>72 640</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>2,51</b>	<b>2,84</b>

### EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	30.09.2019	31.12.2018
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	4 911	5 994
Valeur locative estimée (VLE) (B)	125 066	140 145
<b>EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)</b>	<b>3,93%</b>	<b>4,28%</b>

11 Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées en pages 22 et 23 du Rapport Financier Semestriel 2019. Source : EPRA Best Practices ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

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

(en milliers €)	30.09.2019	31.12.2018
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 710 940	2 655 324
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 333 122	- 199 512
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-
Immeubles disponibles à la location	2 377 819	2 455 813
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	59 681	61 777
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)</b>	<b>2 437 500</b>	<b>2 517 590</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	127 650	147 928
À exclure :		
Charges immobilières <sup>(a)</sup>	- 6 388	- 4 685
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>121 262</b>	<b>143 243</b>
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	4 309	2 710
- Loyer futur relatif aux contrats signés <sup>(b)</sup>	-	-
<b>Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)</b>	<b>125 571</b>	<b>145 953<sup>(b)</sup></b>
<b>(en %)</b>		
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>4,97%</b>	<b>5,69%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5,15%</b>	<b>5,80%<sup>(b)</sup></b>

<sup>(a)</sup> 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.

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

## EPRA cost ratio

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
<b>Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats</b>	<b>-20 549</b>	<b>-18 578</b>
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 213	- 241
Charges immobilières nettes	-9 692	-8 618
XIV. (-) Frais généraux de la société	-10 671	-9 718
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 825	- 310
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	853	310
<b>EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)</b>	<b>-20 549</b>	<b>-18 578</b>
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 933	2 247
<b>EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)</b>	<b>-18 616</b>	<b>-16 331</b>
I. (+) Revenus locatifs	101 982	107 428
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>101 982</b>	<b>107 428</b>
<b>EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)</b>	<b>20,15%</b>	<b>17,29%</b>
<b>EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)</b>	<b>18,25%</b>	<b>15,20%</b>

## EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	30.09.2018					30.09.2019					Évolution		
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement <sup>(a)</sup>	Revenus locatifs nets totaux <sup>(b)</sup>	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente		Immeubles en construction ou en développement <sup>(a)</sup>	Revenus locatifs nets totaux <sup>(b)</sup>
(en milliers €)													
Bruxelles CBD et assimilé	45 979	3 647	1 536		4 559	55 721	43 316	3 668	3 364		13 738	64 086	6,15%
Bruxelles décentralisé	3 176					3 176	2 632					2 632	20,67%
Bruxelles périphérie	5 671		145		452	6 267	4 908		148		- 8	5 047	15,55%
Wallonie	7 343					7 343	6 993					6 993	5,00%
Flandre	22 146		- 5			22 141	21 645		208			21 854	2,32%
Luxembourg ville	3 693					3 693	3 854					3 854	-4,19%
<b>Total</b>	<b>88 007</b>	<b>3 647</b>	<b>1 676</b>	<b>0</b>	<b>5 011</b>	<b>98 341</b>	<b>83 348</b>	<b>3 668</b>	<b>3 721</b>	<b>0</b>	<b>13 730</b>	<b>104 466</b>	<b>5,59%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>													
<b>Revenus locatifs net relatifs aux :</b>													
- Immeubles vendus antérieurement												- 96	
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 9						- 10	
- Élément non récurrent : restitution fonds de réserve en 2018												602	
<b>Autres charges immobilières</b>						<b>- 6 255</b>						<b>- 6 393</b>	
<b>Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS</b>						<b>92 077</b>						<b>98 568</b>	

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

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

## INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

### EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2019	30.09.2018
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>115 477</b>	<b>71 293</b>
<b>Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>4,51</b>	<b>2,79</b>
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 85 401	3 973
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 12 962	- 343
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	47 366	- 2 283
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	308	-
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	72	-
<b>EPRA earnings (part du groupe)</b>	<b>64 859</b>	<b>72 640</b>
<b>EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>2,54</b>	<b>2,84</b>

### EPRA NAV & NNNAV

(en milliers €)	30.09.2019	31.12.2018
<b>Valeur intrinsèque (part du groupe)</b>	<b>1 529 451</b>	<b>1 443 214</b>
<b>Valeur intrinsèque (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>59,79</b>	<b>56,42</b>
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	137	115
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	59 921	14 941
V. a. Impôts différés	527	219
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>EPRA NAV (part du groupe)</b>	<b>1 590 036</b>	<b>1 458 489</b>
<b>EPRA NAV (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>62,16</b>	<b>57,02</b>
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 59 921	- 14 941
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes <sup>(a)</sup>	- 27 016	- 12 593
III. Impôts différés	- 527	- 219
À inclure/exclure :		
Ajustements sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>EPRA NNNAV (part du groupe)</b>	<b>1 502 573</b>	<b>1 430 736</b>
<b>EPRA NNNAV (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>58,74</b>	<b>55,93</b>

<sup>(a)</sup> Hors endettement financier lié à IFRS 16.