

WHERE BUSINESSES FIND A HOME



# DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE AU 30 SEPTEMBRE 2021

**Communiqué de presse**

Information réglementée  
28 octobre 2021 | 17h40  
Befimmo

befimmo.be



# Table des matières

---

<b>1. Résumé</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Evénements marquants du trimestre</b> .....	<b>3</b>
Stratégie réussie de rotation d'actifs .....	3
Importante activité locative.....	3
Développement du portefeuille.....	4
Coworking .....	5
<b>3. Rapport immobilier</b> .....	<b>6</b>
Activité opérateur immobilier .....	6
Dépenses d'investissement dans les immeubles disponibles à la location .....	10
Projets de développement.....	10
Activité de coworking .....	11
<b>4. Rapport financier</b> .....	<b>12</b>
Chiffres clés .....	12
Valeur intrinsèque consolidée au 30 septembre 2021 .....	13
Evolution des résultats .....	14
Structure financière et politique de couverture .....	16
<b>5. Dividende et perspectives d'EPRA earnings</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Action Befimmo</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Prochaines publications</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Chiffres clés</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Annexe 1</b> .....	<b>20</b>
<b>10. Annexe 2 : Alternative Performance Measures</b> .....	<b>22</b>
<b>11. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA</b> .....	<b>26</b>

## **Base de consolidation :**

Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium et sa filiale sont incluses dans la consolidation globale au 30 septembre 2021.

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 2021, à savoir 27.028.837 actions.

## **Indicateurs immobiliers et financiers :**

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites à l'Annexe 2 du Rapport Financier Annuel 2020. 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 ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

# 1. Résumé

## ■ **Activité opérateur immobilier (93% du revenu locatif)**

- Importante activité locative: 41.578 m<sup>2</sup> loués depuis le début de l'année
  - Au troisième trimestre, Befimmo a loué et prolongé 6.743 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux. Un espace supplémentaire de 10.000 m<sup>2</sup> a été loué après la clôture du trimestre, indiquant une dynamique continue de l'activité locative dans le portefeuille.
  - Quatorze a été livré fin août et plus de 80% est déjà loué (y compris les baux signés et les baux en attente de signature) à la clôture du trimestre.
  - Le projet "Esprit Courbevoie" récemment acquis est entièrement loué à N-SIDE et Silversquare deux ans avant sa livraison.
- Portefeuille en exploitation:
  - Solide taux d'occupation de 93.3%.
  - Longue durée moyenne pondérée des baux (jusqu'à la prochaine échéance) de 7,2 ans, et de 8,5 ans si l'on tient compte des baux futurs signés pour tous les immeubles de placement.
  - Taux de recouvrement des loyers de 98% depuis le début de l'année.
- Développements en cours:
  - Gestion proactive de l'occupation: taux de prélocation de 97% pour ZIN et Paradis Express.
  - En juillet, The Standard International, la célèbre chaîne hôtelière qui possède des hôtels emblématiques dans le monde entier, a annoncé qu'elle allait ouvrir son premier hôtel en Europe continentale au sein du projet ZIN.
  - La livraison du projet Paradis Express, prévue en décembre, réduira la part du portefeuille dans le pipeline de développement à ±14% d'ici la fin de l'année.
- Rotation du portefeuille:
  - Acquisition de trois étages dans l'Antwerp Tower, stratégiquement située à côté de la gare centrale d'Anvers, afin d'étendre l'offre hybride et le réseau Belux de Befimmo & Silversquare.
  - Prochaines étapes dans la cession d'actifs non stratégiques avec la cession de Planet 2 en périphérie bruxelloise (après clôture du troisième trimestre) et la cession de trois immeubles non-stratégiques (dans des villes de provinces belges).

## ■ **Coworking (7% du revenu locatif):**

- Très bonne dynamique en septembre avec une augmentation du chiffre d'affaires et du nombre de membres.
- Occupation stable des espaces matures à 82%.
- Central (6.800 m<sup>2</sup>) a ouvert en septembre - le taux d'occupation total est déjà de 46%.

## ■ **Résultats financiers:**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille (+0,3%) au cours du troisième trimestre, stabilité au cours des neuf premiers mois (à périmètre constant, hors investissements, acquisitions et cessions).
- Valeur intrinsèque consolidée de 61,1 € par action (part du groupe).
- Résultat net consolidé de 2,78 € par action (part du groupe).
- EPRA earnings consolidé de 1,79 € par action (part du groupe).

## ■ **Structure financière:**

- Ratio Loan-to-Value de 38.4%.
- Coût moyen de financement stable de 1,9%.
- Besoins de financement couverts jusqu'à la fin du premier trimestre de 2023.

## ■ **Perspectives d'EPRA earnings et prévision du dividende :**

- Confirmation de la prévision d'EPRA earnings pour l'année: estimé à 2,10 € par action.
- Prévision de dividende pour l'exercice : sur base de l'EPRA earnings estimé à 2,10 € par action, un minimum de 1,68 € brut par action.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA s'est réuni le 27 octobre 2021 pour clôturer les comptes trimestriels au 30 septembre 2021.



**En août 2021, Befimmo a emménagé dans ses tout nouveaux bureaux phares au sein de l'immeuble Central.**

Central, situé sur un emplacement triple A en plein cœur de Bruxelles, est un bâtiment unique tant par son histoire que par son architecture.

Nos bureaux représentent notre vision sur l'évolution du monde du travail, qui se veut plus hybride, plus flexible et au service de ses utilisateurs. Central est un projet pilote de Befimmo dans lequel nous incluons un nouveau Silversquare, des solutions innovantes de réunion et un grand nombre de services et facilités.





## 2. Evénements marquants du trimestre

### Stratégie réussie de rotation d'actifs

#### Acquisition de trois étages de bureaux dans l'Antwerp Tower

En septembre, Befimmo a annoncé l'acquisition des deuxième, troisième et quatrième étages (5.600 m<sup>2</sup>) de l'Antwerp Tower dans laquelle Silversquare exploitera, à partir de la mi-2022, son 10e espace de coworking. Située dans le CBD, au cœur de la ville d'Anvers et à seulement 500 m de la gare centrale, l'Antwerp Tower a été développée avec des rez-de-chaussée à usage mixte. Avec cette transaction, Befimmo acquiert sa troisième propriété à Anvers.

Avec cette acquisition, Befimmo a ouvert la voie à l'expansion de Silversquare à Anvers. Mi-2022, après avoir ouvert Silversquare Kanal dans le bâtiment Quatuor à Bruxelles, Silversquare s'installera à Anvers au sein de cet emplacement très stratégique du CBD.

Silversquare ouvrira également à Liège vers la fin de l'année. Le nouvel espace à Louvain-La-Neuve est prévu pour 2023.

#### Cession d'actifs non stratégiques

En octobre, après la clôture du trimestre, Befimmo a annoncé la cession de l'immeuble Planet 2 situé dans la périphérie bruxelloise. L'immeuble a été vendu à un promoteur à une valeur conforme à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant. L'occupation de l'immeuble était d'environ 80% sur base de baux 3/6/9.

Befimmo a également annoncé la vente d'un immeuble Fedimmo à Lokeren. Depuis le début de l'année, et conformément au plan de cession, Befimmo a vendu quatre immeubles Fedimmo dont les baux étaient arrivés à terme.

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

### Importante activité locative

#### Le projet "Esprit Courbevoie" à Louvain-La-Neuve entièrement pré-loué 2 ans avant sa livraison.

En octobre 2021, après la clôture du trimestre, Befimmo a annoncé qu'elle accueillera N-SIDE dans les futurs bureaux du projet "Esprit Courbevoie" à Louvain-la-Neuve. Befimmo a acquis en février 2021 l'immeuble de bureaux du projet "Esprit Courbevoie", en état de futur achèvement. Cet immeuble de bureaux illustre l'offre hybride de Befimmo, avec 8.300 m<sup>2</sup> de bureaux, aujourd'hui entièrement loués à N-SIDE (4.300 m<sup>2</sup>) et Silversquare (4.000 m<sup>2</sup>).

#### Faits marquants « Esprit Courbevoie »

- Surface: 8.300 m<sup>2</sup>
- Locataires: N-SIDE et Silversquare
- Taux de pré-location au 30.09.2021: 100%
- Durée moyenne des baux jusqu'à prochaine échéance: 9,0 ans

## Développement du portefeuille

### Livraison du Quatuor : une véritable success story!



Le bâtiment Quatuor a été livré en août 2021 et ses premiers occupants sont arrivés.

En octobre 2021, l'immeuble s'est enrichi d'un nouveau locataire de grande qualité. À partir de mars 2022, Just Eat Takeaway.com occupera 5.700 m<sup>2</sup> dans la tour B - The Piano - du Quatuor.

Jean-Philip Vroninks, CEO de Befimmo : « Nos équipes ont réussi à créer un environnement de travail 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 services. C'est un véritable campus où les idées naissent et où les individus et les équipes peuvent développer tout leur potentiel. Quatuor contribuera également au redéveloppement et à la transformation du quartier Nord de Bruxelles, en pleine effervescence. Je tiens à féliciter toutes les équipes impliquées dans la réalisation de ce projet de très haute qualité, dont nous pouvons légitimement être fiers. »

[www.quatuor.brussels](http://www.quatuor.brussels)

### Faits marquants « Quatuor »

- Projet à usage mixte: 62.000 m<sup>2</sup>
- Principaux locataires: Beobank, Touring, Just Eat Takeaway.com
- Taux de location au 30.09.2021: 81%
- Rendement potentiel sur coût: 6,1%
- Rendement potentiel sur juste valeur: 4,8%
- Marge de développement réalisée: >25% (±56 millions €)
- Durée moyenne des baux jusqu'à prochaine échéance: 12,9 ans

## ZIN accueille un nouvel occupant majeur : l'hôtel The Standard

En juillet, Befimmo a annoncé que ZIN accueillerait Standard International, la principale société hôtelière à qui l'on doit des hôtels emblématiques dans le monde entier. L'hôtel The Standard s'inscrit parfaitement dans la vision de ZIN et accélèrera la redynamisation du quartier Nord de Bruxelles.

ZIN est un projet multifonctionnel qui combine diverses fonctions de manière innovante. Le logement, le travail et les loisirs dans un seul bâtiment intégré à l'écosystème urbain existant. ZIN est une véritable référence, une nouvelle façon de faire la ville.

L'hôtel The Standard, Bruxelles, comptera 180 chambres, 20 appartements de marque, une serre luxuriante au rez-de-chaussée et un toit spectaculaire, avec des bars et des restaurants créés pour que les visiteurs et les habitants puissent en profiter, en puisant dans la profonde communauté culturelle de la ville.



ZIN

## Coworking

### Silversquare inaugure son huitième espace de coworking

Un an après l'inauguration de Silversquare Bailli, Silversquare Central est également ouvert au sein d'un emplacement de choix en face de la gare centrale de Bruxelles, en plein cœur de la capitale. 65% des bureaux privés disponibles sont déjà loués, et au 30 septembre 2021, le taux d'occupation total s'élevait à 46%.

*« Nous sommes plus déterminés que jamais à construire un réseau solide dans toute la Belgique au cours des prochaines années », déclare Axel Kuborn, l'un des fondateurs de Silversquare. « Le coworking n'a pas encore atteint son apogée. Nous avons constaté une croissance du besoin de plus de flexibilité au cours de l'année écoulée et nous sommes en mesure de répondre parfaitement à cette évolution, grâce à notre large gamme de solutions de bureau. Nous ouvrirons un nouveau site dans le quartier Nord de Bruxelles début 2022, puis à Liège, Anvers et Louvain-La-Neuve ».*



Silversquare Central

# 3. Rapport immobilier

## Activité opérateur immobilier

### Activité locative

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de 41.578 m<sup>2</sup>, par rapport à une superficie de 50.799 m<sup>2</sup> sur la même période de l'exercice 2020. Au cours des neuf premiers mois de 2019, sur le marché pré-COVID, la société a loué 27.302 m<sup>2</sup> d'espace (hors 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le projet ZIN). Cela confirme que l'activité de location reste en ligne et même supérieure aux niveaux pré-COVID. Les incitations des locataires sont en ligne avec les transactions pré-COVID.

Les principales transactions du troisième trimestre 2021 sont les suivantes :

- Site Ikaros (périphérie de Bruxelles) : prolongation des baux pour 2.900 m<sup>2</sup>
- The Cubus (Luxembourg) : extension de bail de 2.100 m<sup>2</sup>

Après la clôture du trimestre, les transactions suivantes ont eu lieu :

- Quatuor (Bruxelles, Nord) : signature d'un nouveau bail de 5.700 m<sup>2</sup> avec Just Eat Takeaway.com
- Projet "Esprit Courbevoie" (périphérie de Bruxelles) : signature d'un nouveau bail de 4.300 m<sup>2</sup> avec N-SIDE. Le projet est entièrement pré-loué, plus de deux ans avant la livraison

Les locataires sont issus du secteur des services et de la technologie, ce qui permet de diversifier davantage le portefeuille des locataires.

### Nouveaux indicateurs immobiliers

Jusqu'à présent, les indicateurs immobiliers de la société n'incluaient pas les baux signés qui devaient commencer à une date ultérieure.

Après analyse, Befimmo va désormais calculer trois nouveaux indicateurs :

- **Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location:** Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées et pré-louées à la date de clôture et la valeur locative estimée totale 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.

Ces définitions peuvent également être consultées sur le site web de Befimmo :

<https://www.befimmo.be/fr/glossary>.



## Perception et report des loyers

Au 19 octobre 2021, environ 98% des loyers dus pour l'année ont été perçus, ce qui correspond au chiffre de l'année dernière à la même date. Une proportion limitée des retards de paiement est directement liée à la crise du COVID-19. Des reports de paiement ont été autorisés pour le quatrième trimestre. Ils s'élèvent actuellement à environ 0,6 million €.

## Taux d'occupation et « EPRA Vacancy rate »

	30.09.2021	31.12.2020
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location	89,7%	95,2%
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location	93,3%	97,1%
EPRA Vacancy Rate <sup>(a)</sup>	6,7%	2,9%

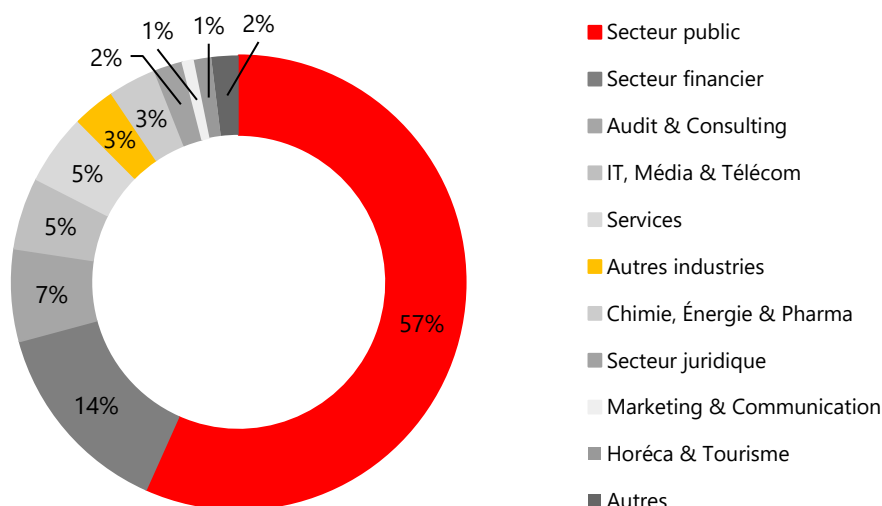
<sup>(a)</sup> Correspondant au taux de disponibilité des immeubles disponibles à la location, calculé sur base de la VLE tenant compte des baux futurs signés.

La baisse du taux d'occupation est principalement liée à la réception de l'immeuble Quatuor, qui était loué à 81%<sup>1</sup> au 30 septembre 2021.

## Durée moyenne pondérée des baux

	30.09.2021	31.12.2020
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance	7,2 ans	7,2 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale	7,8 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	8,5 ans	8,6 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à échéance finale	9,1 ans	9,0 ans

## Secteur d'activité des locataires<sup>(a)</sup>



<sup>(a)</sup> Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 30 septembre 2021. Secteur public : institutions publiques belges (fédérales & régionales) et institutions européennes

<sup>1</sup> Y compris les futurs baux signés et les baux en attente de signature.

## Locataires et rating

<b>Secteur public</b>	<b>Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)</b>	<b>Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)</b>	<b>Rating</b>
Fédéral		50,6%	AA (rating S&P)
Région flamande		2,3%	AA (rating Fitch)
<b>Secteur public belge</b>	<b>7,9</b>	<b>52,9%</b>	<b>Rating S&amp;P</b>
Commission européenne		2,1%	AAA
Parlement européen		1,1%	AAA
Représentations		0,6%	-
<b>Secteur public européen</b>	<b>4,9</b>	<b>3,8%</b>	
<b>Total locataires du secteur public</b>	<b>7,7</b>	<b>56,7%</b>	

<b>Secteur privé - top 5</b>	<b>Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)</b>	<b>Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)</b>	<b>Rating S&amp;P</b>
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		6,7%	A+
Deloitte Services & Investments NV		6,2%	-
BNP Paribas et sociétés liées		4,8%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
<b>Total locataires top 5 du secteur privé</b>	<b>8,7</b>	<b>22,3%</b>	

<b>Autres locataires</b>	<b>Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)</b>	<b>Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)</b>
± 180 locataires	4,4	21,0%
<b>Total du portefeuille</b>	<b>7,2</b>	<b>100,0%</b>

## Variation des justes valeurs<sup>2</sup> du portefeuille immobilier

Bureaux	Variation sur le trimestre <sup>(a)</sup> (en %)	Quote-part du portefeuille <sup>(b)</sup> (30.09.2021) (en %)	Juste valeur (30.09.2021) (en millions €)	Juste valeur (30.06.2021) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2020) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé <sup>(c)</sup>	1,2%	51,2%	1 431,1	1 151,1	1 191,9
Bruxelles décentralisé	-2,1%	2,9%	81,5	82,9	82,2
Bruxelles périphérie	-0,5%	3,2%	89,7	90,0	92,5
Flandre	-0,7%	14,5%	405,0	407,5	428,3
Wallonie	-0,3%	8,1%	225,3	226,0	233,0
Luxembourg ville	0,0%	6,4%	178,4	178,3	147,1
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>0,5%</i>	<i>86,2%</i>	<i>2 410,9</i>	<i>2 135,8</i>	<i>2 175,1</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>-0,5%</i>	<i>13,1%</i>	<i>366,2</i>	<i>608,8</i>	<i>517,3</i>
<b>Immeubles de placement<sup>(d)</sup></b>	<b>0,3%</b>	<b>99,3%</b>	<b>2 777,0</b>	<b>2 744,6</b>	<b>2 692,4</b>
<b>Immeubles détenus en vue de la vente</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,7%</b>	<b>18,7</b>	<b>24,1</b>	<b>21,6</b>
<b>Total</b>	<b>0,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 795,7</b>	<b>2 768,8</b>	<b>2 714,0</b>

<sup>(a)</sup> La variation sur le trimestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 30 juin 2021 et le 30 septembre 2021 (hors le montant des investissements et désinvestissements).

<sup>(b)</sup> La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2021.

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

<sup>(d)</sup> Hors droits d'utilisation des contrats de location pour des espaces de bureau et droits d'utilisation des terrains (IFRS 16).

Au 30 septembre 2021, la juste valeur du portefeuille était de 2.795,7 millions €, contre 2.714,0 millions € au 31 décembre 2020.

Cette variation de valeur intègre :

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

À périmètre constant, la juste valeur du portefeuille a légèrement augmenté sur le troisième trimestre 2021 (variation de 0,3% ou 8,9 millions €). Au T3, l'immeuble Quatuor est passé dans la catégorie des immeubles disponibles à la location.

<sup>2</sup> 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.

## Rendement locatif global

	30.09.2021	31.12.2020
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	4,9%	5,3%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	5,4%	5,6%
Rendement brut courant des immeubles de placement <sup>(b)</sup>	4,3%	4,3%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,7%	5,0%
EPRA Topped-up NIY	5,2%	5,2%

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2020 à l'Annexe 2.

<sup>(b)</sup> 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 le Rapport Financier Annuel 2020 à l'Annexe 2.

## Dépenses d'investissement dans les immeubles disponibles à la location

Au troisième trimestre 2021, Befimmo a investi 8,4 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location, dont Quatuor.

## Projets de développement

Au troisième trimestre 2021, Befimmo a investi 15,1 millions € dans son portefeuille de projets de développement. Les principaux projets de rénovation et de construction sont énumérés à la page 16 du [Rapport financier Semestriel 2021](#). Tous les projets ont obtenu une certification BREEAM « Excellente », « Exceptionnelle » ou équivalente lors de la phase de conception.

Le taux de prélocation<sup>3</sup> des projets de bureaux en cours engagés s'élève actuellement à 97 % (correspondant à la prélocation de ZIN et Paradis Express).

<sup>3</sup> Calculé sur la partie bureaux de projets engagés en cours.



## Activité de coworking



Pour plus de détails sur notre activité de coworking, veuillez consulter les pages 17 et 18 du [Rapport Financier Semestriel 2021](#).

Avec l'ouverture de l'espace Central, Silversquare exploite désormais huit espaces de coworking à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg. L'activité de coworking représente environ 7% des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 30 septembre 2021.

### Taux d'occupation

	Nombre de desks occupés au 30.09.2021 (A)	Nombre de desks disponibles au 30.09.2021 (B)	Taux d'occupation au 30.09.2021 (A/B)
Espaces de coworking « matures » <sup>(a)</sup>	267	326	82%
Ensemble des espaces de coworking	2 003	3 569	56%

<sup>(a)</sup> Un espace est considéré « mature » 3 ans après son ouverture ou son extension matérielle. Le périmètre des espaces matures et totaux change d'une période à l'autre car Silversquare est en phase de développement.

Le taux d'occupation de l'espace de coworking mature était de 82% au 30 septembre 2021. Les fermetures liées au COVID, combinées aux ouvertures des espaces Central, Zaventem et Bailli ont eu un impact sur le taux d'occupation total, qui s'établit à 56% au 30 septembre 2021, et est supérieur à celui en début d'année (50%). Dans l'ensemble, l'activité de coworking montre une résilience positive au troisième trimestre 2021.

La Société reste convaincue que son offre flexible unique combinée Befimmo & Silversquare jouera un rôle important dans la période de reprise post-pandémie et deviendra une solution clé dans le nouveau monde du travail hybride, comme le démontre le dernier contrat avec Salesforce à Silversquare Central.

### Taux de recouvrement : factures émises

Le taux de recouvrement des factures mensuelles émises reste très élevé, à 98,96 % au 30 septembre 2021.

### Répartition des revenus

Plus de 65% des revenus ont été générés par des bureaux privés utilisés par des petites et moyennes entreprises, dont le potentiel de résilience est plus élevé que celui des bureaux flexibles.

# 4. Rapport financier

## Chiffres clés

<b>Consolidé</b>		
	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 651,7	1 591,4
Valeur intrinsèque (en € par action)	61,11	58,85
EPRA NRV (en € par action) <sup>(a)</sup>	64,85	63,48
EPRA NTA (en € par action) <sup>(a)</sup>	61,30	60,10
EPRA NDV (en € par action) <sup>(a)</sup>	60,11	57,19
Coût moyen (annualisé) de financement <sup>(c)</sup> (en %)	1,9%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,3	4,9
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	41,2%	40,8%
Loan-to-value <sup>(d)</sup> (en %)	38,4%	36,8%
	<b>30.09.2021 (9 mois)</b>	<b>30.09.2020 (9 mois)</b>
<i>Nombre d'actions émises</i>	28 445 971	28 445 971
<i>Nombre moyen d'actions pendant la période</i>	27 028 837	27 048 907
Résultat net (en € par action) (part du groupe)	2,78	2,01
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	1,79	2,24
Return sur fonds propres <sup>(e)</sup> (en € par action)	2,96	4,18
Return sur fonds propres <sup>(e)</sup> (en %)	5,03%	7,26%
<b>Activité opérateur immobilier</b>		
	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Résultat net (en € par action)	3,01	2,06
EPRA earnings (en € par action)	1,85	2,29
EPRA Like-for Like Net Rental Growth <sup>(b)</sup> (en %)	-1,4%	-1,6%

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 du présent communiqué.

<sup>(b)</sup> Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».

<sup>(c)</sup> Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

<sup>(d)</sup> Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

<sup>(e)</sup> Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de la période en tenant compte du réinvestissement du dividende brut. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

## Valeur intrinsèque consolidée au 30 septembre 2021

### 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 2020 (part du groupe)</b>	<b>58,85</b>	<b>1 591,4</b>	<b>27 040 351</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		2,4	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		- 2,0	
Paiement solde de dividende représenté par coupon 41 (exercice 2020)		- 15,4	
Résultat net (part du groupe) au 30 septembre 2021		75,2	
Autres éléments: principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		0,1	
<b>Valeur intrinsèque au 30 septembre 2021 (part du groupe)</b>	<b>61,11</b>	<b>1 651,7</b>	<b>27 028 347</b>
		<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
EPRA NRV		64,85	63,48
EPRA NTA		61,30	60,10
EPRA NDV		60,11	57,19

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

## Evolution des résultats

### Evénements modifiant le périmètre

Par rapport au troisième trimestre 2020, le périmètre a évolué principalement suivant :

- les acquisitions réalisées en 2021 (immeuble Cubus)
- les cessions effectuées en S2 2020 (Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard)
- les cessions effectuées en 2021 (immeuble Wiertz et les parties résidentielles du Paradis Express)

### Commentaires sur les résultats de l'activité opérateur immobilier

#### Compte de résultats synthétique de l'activité opérateur immobilier

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat locatif net	90 690	100 765
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	<i>88 925</i>	<i>99 646</i>
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	<i>1 765</i>	<i>1 119</i>
Charges immobilières nettes <sup>(a)</sup>	-12 542	-10 249
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>78 148</b>	<b>90 516</b>
Frais généraux	-13 969	-11 818
Autres revenus et charges d'exploitation	-2 186	-1 119
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>61 992</b>	<b>77 580</b>
<b>Marge opérationnelle<sup>(a)</sup></b>	<b>68,4%</b>	<b>77,0%</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 601	-
<b>Résultat immobilier net<sup>(a)</sup></b>	<b>68 593</b>	<b>77 580</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) <sup>(a)</sup>	-11 738	-14 956
Impôts des sociétés	-1 039	- 775
Impôts différés	- 36	- 301
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers<sup>(a)</sup></b>	<b>55 781</b>	<b>61 548</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 292	10 725
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	24 268	-16 417
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>	<b>25 560</b>	<b>-5 691</b>
Résultat net	81 340	55 857
EPRA earnings	50 093	61 849
<b>Résultat net (en € par action)</b>	<b>3,01</b>	<b>2,06</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>1,85</b>	<b>2,29</b>

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



Le **résultat locatif net "like-for-like"** a légèrement augmenté de 0,6%, en raison de prolongations de baux et de l'indexation, partiellement compensées par certaines résiliations de baux négociées avant la crise du COVID.

Le **résultat locatif net** est en baisse de 10,0% par rapport à la même période de l'année dernière. Ceci s'explique principalement par le programme de rotation des actifs :

- perte de revenus résultant de la sortie des immeubles Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard au quatrième trimestre 2020 et de la sortie de l'immeuble Wiertz au premier trimestre 2021 ;
- légèrement compensée par l'apport de l'immeuble Cubus nouvellement acquis en février 2021.

La diminution est également due à des éléments non récurrents qui ont contribué pour 5,3 millions € en 2021 et 7,3 millions € en 2020. Ces impacts sont principalement liés à l'accord global signé l'année dernière avec la Régie des Bâtiments (État belge) consistant en la résiliation anticipée de certains baux dans des bâtiments en Wallonie et en Flandre, et la prolongation du bail du bâtiment Poelaert pour une durée fixe de neuf ans.

Les **charges immobilières nettes** sont en hausse de 2,2 millions €. Cette augmentation s'explique principalement par le rattrapage (anticipé) des travaux de maintenance réalisés en 2021 par rapport à la même période de l'année dernière (liés au COVID et au confinement du premier semestre de 2020) et par des éléments non récurrents liés à la tour WTC 2 (+1,7 million € en 2020 et +0,6 million € en 2021).

L'**EPRA like-for-like rental growth** était de -1,4% au 30 septembre 2021. Ceci s'explique par les facteurs mentionnés concernant les résultats locatifs nets "like-for-like", et par un rattrapage anticipé des travaux d'entretien. L'EPRA like-for-like rental growth ne comprend pas les indemnités reçues de la Régie des Bâtiments (État belge) pour la résiliation anticipée des baux.

Les **frais généraux** s'élèvent à 14,0 millions €, contre 11,8 millions € l'année dernière. Cette augmentation est principalement due à des éléments exceptionnels liés au départ à la retraite du précédent CEO, à des provisions liées au paquet PSU4 pour le Comité exécutif et au renforcement de l'équipe, et par des initiatives d'innovation et de digitalisation.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 62,0 millions €, contre 77,6 millions € l'année dernière.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est de 1,3 million € (+0,0%) par rapport à +10,7 millions € l'année dernière, reflétant principalement des ajustements de paramètres mineurs dans le cadre de la rotation des experts immobiliers.

Les **plus-values de cession d'immeubles de placement** représentent 6,6 millions € au 30 septembre 2021 et correspondent principalement aux plus-values (sur la base de la dernière juste valeur) réalisées lors de la sortie de l'immeuble Wiertz et d'une partie du résidentiel du site Paradis Express.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève à -11,7 millions €, contre -15,0 millions € l'année dernière. La diminution des charges financières est due à l'effet combiné de la baisse du volume moyen de la dette de 8,2% et d'un coût moyen (annualisé) du financement légèrement inférieur à 1,9% par rapport à l'année dernière (2,0%).

L'augmentation du **résultat net**, qui atteint 81,3 millions € au 30 septembre 2021, contre 55,9 millions € au 30 septembre 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) (+24,3 millions € par rapport à -16,4 millions € il y a un an).

L'**EPRA earnings** s'élève à 50,1 millions €, contre 61,8 millions € l'année dernière. L'EPRA earnings par action s'élève à 1,85 € par rapport à 2,29 € l'année dernière. Le résultat net par action s'élève à 3,01 €, contre 2,06 € par action l'année dernière.

---

4 Pour plus d'informations, consultez le Rapport de Rémunération dans le Rapport Annuel Financier 2021.

## Commentaire sur les résultats de l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking s'est élevé à 7,0 millions € sur les neuf premiers mois de 2021, contre 5,9 millions € l'année dernière.

## Commentaires sur les résultats financiers consolidés

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 73,3 millions €, comparé à 53,6 millions € l'an dernier. Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 75,2 millions €. L'EPRA earnings consolidé s'établit à 1,79 € par action contre 2,24 € au 30 septembre 2020.

## Structure financière et politique de couverture

### Principales caractéristiques au 30 septembre 2021

- Financements confirmés pour un montant total de 1.473 millions € (dont 71,3% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.076 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir
- Utilisation du programme de billets de trésorerie à court terme à concurrence de 433 millions €
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 78,8% du total de la dette
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 1,9% pour les 9 premiers mois de l'année, en diminution par rapport à 2,0% au 31 décembre 2020
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,3 années (par rapport à 4,9 années au 31 décembre 2020)
- Ratio d'endettement de 41,2%<sup>5</sup> (par rapport à 40,8% au 31 décembre 2020)
- Ratio LTV de 38,4%<sup>6</sup> (par rapport à 36,8% au 31 décembre 2020)
- Ratio de couverture de 80,7% (par rapport à 98,6% au 31 décembre 2020)

Dans le contexte incertain de la pandémie de COVID-19, la société a poursuivi ses efforts pour renforcer sa structure financière. Toutes choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre de 2023.

### Premier financement vert

Un premier prêt vert de 50 millions € a été mis en place suite à la publication du cadre de financement vert (« Green Financing Framework »). Il s'agit d'une première étape importante dans notre plan d'action 2030 pour soutenir le développement durable de Befimmo financièrement.

### Opérations de couverture réalisées au cours du troisième trimestre de l'exercice 2021

- Annulation d'un IRS de 25 millions € avec une échéance à Décembre 2024.

---

<sup>5</sup> Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

<sup>6</sup> Loan-to-value (LTV) = [(dettes financières nominales - liquidités)/juste valeur du portefeuille].

## 5. Dividende et perspectives d'EPRA earnings

Sur la base des informations connues à la date de publication du communiqué de presse, le Conseil d'Administration confirme la prévision d'EPRA earnings de 2,10 € par action pour l'exercice 2021.

Befimmo proposera un dividende d'un minimum de 80% de l'EPRA earnings de l'année, augmenté le cas échéant de plus-values réalisées pendant l'exercice dans le cadre de sa politique de rotation d'actifs, soit pour l'exercice 2021 un minimum de 1,68 € brut par action.

Le rendement du dividende s'élève à 4,8% sur base du cours de l'action au 30 septembre 2021. Befimmo a l'intention de proposer la distribution du dividende en deux phases (acompte en décembre et solde en mai).

## 6. Action Befimmo

### Chiffres clés

	30.09.2021	31.12.2020
Cours de clôture (en €)	34,65	36,30
Valeur intrinsèque nette (en € par action)	61,11	58,85
Prime ou décote par rapport à la valeur intrinsèque	-43,3%	-38,3%
Return sur cours <sup>(a)</sup>	-3,4%	-28,5%

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

## 7. Prochaines publications

Mise en paiement de l'acompte <sup>(a)</sup> sur dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n°42	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 15 décembre 2021
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 16 décembre 2021
- Mise en paiement	Vendredi 17 décembre 2021
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2021	Jeudi 17 février 2022 <sup>(b)</sup>
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2021	Vendredi 25 mars 2022
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021	Mercredi 26 avril 2022
Mise en paiement du solde <sup>(c)</sup> du dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n°43	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 4 mai 2022
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 5 mai 2022
- Mise en paiement	Vendredi 6 mai 2022

<sup>(a)</sup> Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

<sup>(b)</sup> Publication après clôture de la bourse.

<sup>(c)</sup> Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.

# CHIFFRES CLÉS

## Portefeuille de qualité

**#61**

IMMEUBLES

**950.000 m<sup>2</sup>**

ESPACES DE BUREAUX

**€131 million**

REVENUS LOCATIFS NETS ANNUELS

**93,3%**

TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

**#8**

ESPACES DE COWORKING

**32.000 m<sup>2</sup>**

D'ESPACE DE COWORKING

**€8 million**

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL

**82%**

TAUX D'OCCUPATION D'ESPACES MATURES

## Résultats financiers résilients

**€1,79 par action**

EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ

**€61,11 par action**

VALEUR INTRINSÈQUE

## Structure financière solide

**BBB**

RATING STANDARD & POOR'S

**38,4%**

RATIO LTV

## Action

**€34,65**

COURS DE L'ACTION

**4,8%**

RENDEMENT BRUT DE DIVIDENDE

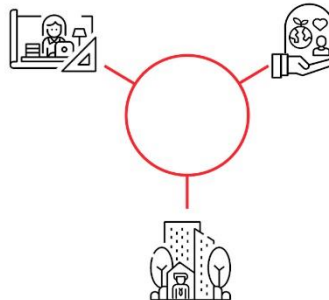
**€1 milliard**

CAPITALISATION BOURSÈRE

## Plan d'Action 2030 : un plan ambitieux

FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

ÊTRE RESPONSABLE



TRANSFORMER LES VILLES

\*CHIFFRES AU 30 SEPTEMBRE 2021



Befimmo est un investisseur et opérateur immobilier et une Société Immobilière Réglementée (SIR). Notre portefeuille de qualité, constitué principalement d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking, est implanté à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Valorisé à environ 2,7 milliards €, il comporte 61 immeubles de bureaux et 8 espaces de coworking.

Befimmo désire créer des environnements où il fait bon travailler, se rencontrer, partager et vivre. Nous sommes un facilitateur d'entreprises, d'entrepreneurs et de leurs équipes. En partenariat avec notre filiale spécialisée Silversquare, nous exploitons des espaces de coworking et développons ensemble un réseau Belux d'espaces professionnels flexibles. Nous avons pour ambition de devenir un guichet unique qui propose aux institutions, entreprises, entrepreneurs et leurs équipes plusieurs formules de lieux de travail parfaitement adaptées à leurs besoins ainsi que toute la gamme de solutions garantant de l'environnement de travail hybride de demain.

Acteur responsable et bienveillant, nous proposons des espaces inspirants ainsi que les services et installations connexes au cœur de bâtiments durables. Nos trois engagements (« Fournir des espaces de travail et les repenser », « Transformer les villes » et « Être responsable ») balisent nos ambitions intégrées en matière de RSE, résumées dans notre Plan d'Action 2030.

## Contact :



### Befimmo SA

Isaline Van den Berghe | IR Officer

Cantersteen 47 - 1000 Bruxelles | 47 Kantersteen - 1000 Brussel

T : +32(0)2 679 38 08 | [i.vandenbergh@befimmo.be](mailto:i.vandenbergh@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

# 9. Annexe 1

## Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	30.09.2021	30.09.2020
I. (+) Revenus locatifs	96 655	106 182
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 130	- 303
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>96 524</b>	<b>105 879</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	10 839	12 370
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19 999	23 352
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-27 267	-29 469
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	196	2 005
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>100 291</b>	<b>114 137</b>
IX. (-) Frais techniques	-13 172	-13 200
X. (-) Frais commerciaux	- 588	- 628
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 268	-1 799
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 467	-2 265
XIII. (-) Autres charges immobilières	-4 450	-6 247
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-22 944</b>	<b>-24 138</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>77 346</b>	<b>89 998</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-16 300	-13 766
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 698	- 588
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>59 348</b>	<b>75 644</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 601	-
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 945	11 514
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>63 005</b>	<b>87 158</b>
XX. (+) Revenus financiers	997	548
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-11 046	-14 755
XXII. (-) Autres charges financières	-2 879	-1 829
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	24 268	-16 417
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>11 341</b>	<b>-32 452</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>74 346</b>	<b>54 706</b>
XXV. (-) Impôts des sociétés	-1 083	-1 080
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>-1 083</b>	<b>-1 080</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>73 263</b>	<b>53 626</b>
RESULTAT NET (part du groupe)	75 231	54 336
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	-1 969	- 710
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)</b>	<b>2,78</b>	<b>2,01</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	2 364	- 323
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>75 626</b>	<b>53 303</b>
RESULTAT GLOBAL (part du groupe)	77 595	54 013
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	-1 969	- 710

## Bilan consolidé (en milliers €)

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>2 875 467</b>	<b>2 790 205</b>
A. Goodwill	17 478	18 145
B. Immobilisations incorporelles	6 756	3 815
C. Immeubles de placement	2 820 060	2 739 649
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 779 127	2 694 479
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	40 933	45 170
D. Autres immobilisations corporelles	18 609	15 355
E. Actifs financiers non courants	7 744	8 421
F. Créances de location-financement	4 821	4 822
<b>II. Actifs courants</b>	<b>71 137</b>	<b>56 284</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	18 681	21 581
B. Actifs financiers courants	1 690	795
C. Créances de location-financement	74	145
D. Créances commerciales	40 884	28 386
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 508	479
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 096	2 439
G. Comptes de régularisation	4 205	2 458
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 946 605</b>	<b>2 846 488</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 651 687</b>	<b>1 591 404</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 651 687</b>	<b>1 591 404</b>
A. Capital	398 357	398 356
B. Primes d'émission	861 905	861 905
C. Réserves	316 193	318 874
D. Résultat net de l'exercice	75 231	12 269
<b>II. Participations ne donnant pas de contrôle</b>	-	-
<b>PASSIFS</b>	<b>1 294 918</b>	<b>1 255 084</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>669 277</b>	<b>760 104</b>
A. Provisions	1 210	3 918
B. Dettes financières non courantes	624 354	684 586
a. Établissements de crédit	211 718	219 677
c. Autres	412 637	464 909
C. Autres passifs financiers non courants	35 049	62 973
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 547	7 547
F. Passifs d'impôts différés	1 117	1 081
<b>II. Passifs courants</b>	<b>625 641</b>	<b>494 980</b>
A. Provisions	2 323	2 526
B. Dettes financières courantes	502 110	368 697
a. Établissements de crédit	7 914	11 001
c. Autres	494 196	357 696
C. Autres passifs financiers courants	850	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	75 383	93 130
E. Autres passifs courants	1 658	4 276
F. Comptes de régularisation	43 317	26 351
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2 946 605</b>	<b>2 846 488</b>

# 10. Annexe 2 : Alternative Performance Measures

## ACTIVITÉ 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 « Like-for-Like »

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020	Evolution
Résultat locatif net (A)	90 690	100 765	
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	5 721	15 525	
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	3 761	1 181	
Élément non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	- 264	3 110	
<b>Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)</b>	<b>81 472</b>	<b>80 949</b>	<b>0,6%</b>

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

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat net (A)	81 340	55 857
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	1 292	10 725
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	24 268	-16 417
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)</b>	<b>55 781</b>	<b>61 548</b>

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

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat financier (A)	12 530	-31 372
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	24 268	-16 417
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)</b>	<b>-11 738</b>	<b>-14 956</b>

## Résultat immobilier net

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	61 992	77 580
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 601	-
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>68 593</b>	<b>77 580</b>

## Marge opérationnelle

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	61 992	77 580
Résultat locatif net (B)	90 690	100 765
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>68,4%</b>	<b>77,0%</b>

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

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-2 186	-1 119
Dépréciation du goodwill (B)	- 421	-
<b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)</b>	<b>-1 765</b>	<b>-1 119</b>

## Charges immobilières nettes

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
IV. Récupération de charges immobilières	10 839	12 370
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20 647	23 824
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-21 279	-24 309
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	196	2 005
IX. Frais techniques	-13 172	-13 200
X. Frais commerciaux	- 588	- 628
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 268	-1 799
XII. Frais de gestion immobilière	-2 467	-2 265
XIII. Autres charges immobilières	-4 450	-6 247
<b>Charges immobilières nettes</b>	<b>-12 542</b>	<b>-10 249</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 nominale 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 détenu 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 €)	30.09.2021	31.12.2020
Dettes financières nominales (A)	1 075 564	1 001 620
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	-2 096	-2 439
I. C. Immeubles de placement (D)	2 777 039	2 692 393
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	18 681	21 581
<b>Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)</b>	<b>2 795 719</b>	<b>2 713 974</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>38,4%</b>	<b>36,8%</b>

### Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Intérêts payés	14 632	17 113
Intérêts payés annualisés (A)	19 510	22 817
Dette financière nominale moyenne (B)	1 045 771	1 138 847
<b>Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,0%</b>

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

	30.09.2021	30.09.2020
Return sur fonds propres (en € par action)	2,96	4,18
Return sur fonds propres (en %)	5,03%	7,26%



# 11. Annexe 3 : Tableaux des indicateurs EPRA<sup>7</sup>

## INDICATEURS EPRA - OPÉRATEUR IMMOBILIER

### EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>81 340</b>	<b>55 857</b>
<b>Résultat net IFRS (en € par action)</b>	<b>3,01</b>	<b>2,06</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	- 1 292	- 10 725
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 6 601	-
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	421	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 23 812	16 417
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	36	301
<b>EPRA earnings</b>	<b>50 093</b>	<b>61 849</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>1,85</b>	<b>2,29</b>

### EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	30.09.2021	31.12.2020
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	8 621	3 203
Valeur locative estimée (VLE) (B)	128 548	111 322
<b>EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)</b>	<b>6,7%</b>	<b>2,9%</b>

<sup>7</sup> Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées en page 80 du Rapport Financier Annuel 2020. Source : EPRA Best Practices ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

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

(en milliers €)	30.09.2021	31.12.2020
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 795 719	2 713 974
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 366 168	- 517 289
Immeubles détenus en vue de la vente	- 18 681	- 21 581
Immeubles disponibles à la location	2 410 871	2 175 104
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	- 220 891	54 957
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)</b>	<b>2 189 979</b>	<b>2 230 061</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	108 963	114 032
À exclure :		
Charges immobilières <sup>(a)</sup>	- 5 323	- 2 799
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>103 640</b>	<b>111 234</b>
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	10 577	4 896
<b>Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)</b>	<b>114 217</b>	<b>116 130</b>
(en %)		
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,0%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</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.

## EPRA cost ratio

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
<b>Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats</b>	<b>-26 633</b>	<b>-22 360</b>
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 122	- 294
Charges immobilières nettes	-12 542	-10 249
XIV. (-) Frais généraux de la société	-13 969	-11 818
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-2 186	-1 119
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	1 765	1 119
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	421	-
<b>EPRA costs (charges directes sur vides inclus) (A)</b>	<b>-26 633</b>	<b>-22 360</b>
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 268	1 799
<b>EPRA costs (charges directes sur vides exclus) (B)</b>	<b>-24 366</b>	<b>-20 561</b>
I. (+) Revenus locatifs	90 812	101 059
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>90 812</b>	<b>101 059</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides inclus)<sup>(a)</sup> (A/C)</b>	<b>29,3%</b>	<b>22,1%</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclus)<sup>(a)</sup> (B/C)</b>	<b>26,8%</b>	<b>20,3%</b>

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

## EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	30.09.2021						30.09.2020						Évolution Immeubles détenus sur 2 années consécutives
	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	38 096		881		1 398	40 376	37 795		7 574		1 250	46 619	0,8%
Bruxelles décentralisé	4 422					4 422	4 725					4 725	-6,4%
Bruxelles périphérie	4 243					4 243	4 896		1 503			6 399	-13,3%
Wallonie	8 048		- 29		- 45	7 973	8 079			- 225		7 853	-0,4%
Flandre	18 422		225	- 502	- 50	18 096	19 181		340	394	349	20 264	-4,0%
Luxembourg ville	3 767	1 028				4 795	3 441					3 441	9,5%
<b>Total</b>	<b>76 998</b>	<b>1 028</b>	<b>1 077</b>	<b>- 502</b>	<b>1 303</b>	<b>79 905</b>	<b>78 116</b>	<b>-</b>	<b>9 418</b>	<b>394</b>	<b>1 374</b>	<b>89 302</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>													
<b>Revenus locatifs net relatifs aux :</b>													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 13						- 7	
- Élément non récurrent :						5 051						8 919	
<b>Autres charges immobilières</b>						<b>- 6 795</b>						<b>- 7 697</b>	
<b>Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS</b>						<b>78 148</b>						<b>90 516</b>	

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

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

# INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

## EPRA earnings

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
<b>Résultat net IFRS (part du groupe)</b>	<b>75 231</b>	<b>54 336</b>
<b>Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>2,78</b>	<b>2,01</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	4 637	- 10 411
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 6 601	-
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	421	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 23 812	16 417
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	36	301
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 1 445	- 100
<b>EPRA earnings (part du groupe)</b>	<b>48 468</b>	<b>60 543</b>
<b>EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>1,79</b>	<b>2,24</b>

## EPRA NRV, NTA & NDV

	30.09.2021			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
<b>Capitaux propres (IFRS) attribuables aux actionnaires</b>	<b>1 651 687</b>	<b>1 651 687</b>	<b>1 651 687</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>
À inclure:						
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	77	77	77	104	104	104
<b>NAV dilué à la juste valeur</b>	<b>1 651 764</b>	<b>1 651 764</b>	<b>1 651 764</b>	<b>1 591 508</b>	<b>1 591 508</b>	<b>1 591 508</b>
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers	28 714	28 714		55 049	55 049	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 117	558		1 081	540	
Goodwill selon le bilan IFRS		- 17 478	- 17 478		- 18 145	- 18 145
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		- 6 756			- 3 815	
À inclure:						
Juste valeur des dettes financières à taux fixe <sup>(a)</sup>			- 9 544			- 26 848
Droits de mutation	71 164	-		68 848	-	
<b>NAV</b>	<b>1 752 759</b>	<b>1 656 802</b>	<b>1 624 742</b>	<b>1 716 486</b>	<b>1 625 138</b>	<b>1 546 515</b>
<b>NAV (€/action)</b>	<b>64,85</b>	<b>61,30</b>	<b>60,11</b>	<b>63,48</b>	<b>60,10</b>	<b>57,19</b>

<sup>(a)</sup> Hors IFRS 16