

## Résultats annuels 31.12.2018

### Befimmo clôture une année dynamique et ambitieuse

- Acquisition stratégique de **Silversquare**, leader et pionnier du coworking sur le marché belge
- Annonce de l'ouverture d'un espace de coworking Silversquare dans le projet **Quatuor**
- **ZIN** (110.000 m<sup>2</sup> - successeur des actuelles tours 1 et 2 du WTC) : processus de permis en cours
- **Arts 56** (22.000 m<sup>2</sup>) : intégration de l'immeuble Arts 56 dans le portefeuille de Befimmo
- **Brederode Corner** (7.000 m<sup>2</sup>) : entièrement loué deux ans avant sa livraison
- Activité locative soutenue (52.693 m<sup>2</sup>)
  
- Stabilité de la juste valeur du portefeuille de -0,21% à périmètre constant
- EPRA earnings de 3,68 € par action, en ligne avec les perspectives (3,64 € par action)
- Résultat net de 3,24 € par action
- Valeur intrinsèque de 56,42 € par action
- Ratio Loan-to-value de 43,62%
  
- Confirmation de la proposition de solde de dividende de 0,86 € brut par action payable à partir du 10 mai 2019, portant le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action
- Perspective de dividende de 3,45 € brut par action pour l'exercice 2019

# Sommaire

<b>1. Une année dynamique et ambitieuse</b>	<b>3</b>
<b>2. Evénements marquants</b>	<b>4</b>
Acquisition stratégique de Silversquare, leader et pionnier du coworking sur le marché belge	4
ZIN – Processus de permis en cours	5
Immeuble Brederode Corner entièrement loué	5
Paradis Express – Cession d’un immeuble résidentiel à Yust pour un projet de coliving	6
Palais de Justice Eupen – Livraison de la première phase des travaux	6
Finalisation de l’acquisition de l’Arts 56	6
<b>3. Rapport immobilier</b>	<b>8</b>
Chiffres clés	8
Projets en cours	9
Variation des justes valeurs du portefeuille immobilier	11
Nouvelles locations et renouvellement des baux	12
Taux d’occupation	12
Durée moyenne pondérée des baux	12
Rendement locatif global	13
Taux de réversion	13
<b>4. Rapport financier</b>	<b>14</b>
Chiffres clés	14
Valeur de l’actif net au 31 décembre 2018	14
Résultats financiers au 31 décembre 2018	16
Structure financière et politique de couverture	18
<b>5. Gouvernance d’entreprise</b>	<b>21</b>
Composition du Conseil d’administration de Befimmo	21
<b>6. Action Befimmo</b>	<b>21</b>
Chiffres clés	21
Évolution du cours de bourse	21
<b>7. Dividende de l’exercice 2018</b>	<b>22</b>
Distribution de l’acompte sur dividende	22
Solde du dividende de l’exercice 2018	22
<b>8. Calendrier 2019</b>	<b>22</b>
<b>9. Perspectives et prévision de dividende</b>	<b>23</b>
Perspectives d’EPRA earnings	23
Tableau prévisionnel d’EPRA earnings	27
Gestion dynamique du portefeuille	27
Endettement et LTV	28
Prévision de dividende de l’exercice 2019	28
<b>10. Annexe 1</b>	<b>30</b>
Compte de résultats consolidé (en milliers €)	30
Bilan consolidé (en milliers €)	31
<b>11. Annexe 2</b>	<b>32</b>
Glossaire des « Alternative performance measures »	32
Tableaux de réconciliation des « Alternative performance measures »	33
<b>12. Annexe 3</b>	<b>35</b>
Tableaux des indicateurs EPRA	35
<b>13. Annexe 4</b>	<b>38</b>
Glossaire des indicateurs immobiliers	38

## Indicateurs immobiliers et financiers :

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites dans l’Annexe 4 du présent communiqué. Elles sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention.

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. Une année dynamique et ambitieuse

« 2018 a été une année dynamique et ambitieuse pour Befimmo. Nos équipes, engagées et motivées, ont mis tout en œuvre pour créer de la valeur pour toutes nos parties prenantes. Les beaux résultats que nous présentons dans ce communiqué en sont la preuve. En 2019 nous continuerons sur cette base. Avec notre nouvelle filiale Silversquare, nous souhaitons répondre aux besoins actuels et futurs des utilisateurs d'espaces de travail. Nos six axes stratégiques<sup>1</sup> tracent le cadre de nos activités. De beaux projets nous attendent ! » dit Benoît De Blicq, CEO de Befimmo.

En janvier 2018, Befimmo a finalisé l'acquisition à AXA Belgium d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble **Arts 56** (22.000 m<sup>2</sup>, Bruxelles, quartier Léopold).

Elle a, en avril 2018, ouvert son premier espace de coworking de 4.000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Triomphe (Bruxelles, décentralisé), 7 mois seulement après le lancement de son partenariat avec **Silversquare**, leader et pionnier belge du coworking. Le succès de la collaboration en partenariat a mené fin 2018 à la prise de participation dans Silversquare et à la définition d'une ambition forte : le développement du premier réseau Belux de coworking.

Dans **l'Espace Nord de Bruxelles**, Befimmo continue à préparer l'avenir. Avec l'association Up4North, elle a mis en place des initiatives qui contribuent à la redynamisation du quartier. En s'appuyant sur l'expérience et les premiers résultats de son travail dans l'association, Befimmo a initié le processus d'obtention des permis pour son nouveau projet **ZIN** (110.000 m<sup>2</sup>), un projet innovant et multifonctionnel qui remplacera les actuelles tours 1 et 2 du WTC. Les travaux du projet Quatuor (60.000 m<sup>2</sup>) suivent leurs cours. Différents artistes animeront la palissade du chantier avec des œuvres d'art tout le long de la durée des travaux. En 2018, Befimmo a décidé d'ouvrir un espace de coworking Silversquare dans le Quatuor. Le projet Quatuor répond parfaitement à l'évolution rapide des besoins actuels et futurs des occupants.

Au cours de l'exercice 2018, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 52.693 m<sup>2</sup>. Cette activité locative soutenue démontre la gestion proactive du portefeuille de Befimmo et l'attractivité de ses immeubles.

Le bail conclu pour la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble **Brederode Corner** (7.000 m<sup>2</sup> situé au cœur de Bruxelles), 2 ans avant la fin des travaux de rénovation, est un exemple concret de la capacité de Befimmo à créer de la valeur en redéveloppant ses immeubles stratégiquement situés au terme du bail.

La juste valeur du portefeuille s'élève à 2.655,3 millions € au 31 décembre 2018, par rapport à la valeur de 2.494,4 millions € au 31 décembre 2017. La valeur du portefeuille (hors acquisitions, investissements et désinvestissement) est restée globalement stable au cours de l'exercice (variation de -0,21%, soit -5,514 millions €).

L'EPRA earnings par action s'établit à 3,68 € au 31 décembre 2018 (3,74 € au 31 décembre 2017), en ligne avec les perspectives (3,64 € par action), et le résultat net s'établit à 3,24 € par action.

La valeur intrinsèque s'élève à 56,42 € par action au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement (« LTV ») de Befimmo s'élève à 43,62%. Le coût moyen annualisé de financement s'élève à 2,01% au 31 décembre 2018. En fin de l'exercice, la durée moyenne pondérée de la dette s'établit à 4,84 ans.

Befimmo prévoit un dividende de 3,45 € brut par action pour l'exercice 2019.

---

1 <https://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/axes-strategiques>

## 2. Événements marquants

### Acquisition stratégique de Silversquare, leader et pionnier du coworking sur le marché belge<sup>2</sup>

En décembre 2018, un an après la création de la joint-venture Silversquare @Befimmo, Befimmo a annoncé l'acquisition d'une participation majoritaire<sup>3</sup> de 61% dans Silversquare, leader du coworking en Belgique.

L'acquisition de Silversquare, un acteur jeune et dynamique du coworking, s'inscrit pleinement dans l'évolution du marché de l'immobilier de bureau vers un secteur orienté service.

Grâce à cette acquisition, Befimmo sera à même d'offrir différentes solutions d'espaces de travail dans un modèle de bureaux hybride, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions. Les utilisateurs bénéficieront d'une flexibilité en termes de temps (durée de leur contrat), d'espace de travail (ils occuperont facilement plus ou moins d'espace selon leurs besoins) et de facilités de réunions.

Le portefeuille de Befimmo deviendra un réseau de bureaux hybrides à haute densité, aligné sur le tissu économique local, et tous les utilisateurs pourront bénéficier de l'expertise de Silversquare en matière d'animation de communauté, de networking, d'événements et de services. Ce réseau BeLux étendu offrira des solutions flexibles à tous les utilisateurs.

Ce nouveau modèle permet à Befimmo d'élargir son offre aux besoins actuels du marché.

Pour rappel, Befimmo a conclu un accord avec les actionnaires de Silversquare Holding SA sur les points suivants:

- l'acquisition immédiate par Befimmo d'une participation majoritaire<sup>3</sup> de 61% dans Silversquare Holding SA ; comprenant 100% des parts des actionnaires privés gérées par Alphastone ;
- une structure d'options d'achat et de vente devant conduire à l'acquisition par Befimmo des actions restantes détenues par les fondateurs. Cette acquisition devrait s'étaler sur une période d'au moins 5 ans au cours de laquelle les associés fondateurs resteront, en leur qualité de CEO's, en charge de la poursuite du développement de la société avec leur équipe.

#### Qui est Silversquare ?

En créant son premier centre de coworking en 2008, Silversquare était pionnier du secteur en Belgique et en Europe. Silversquare se distingue de ses concurrents pour avoir anticipé une évolution fondamentale du métier. 10 ans plus tard, la société gère 5 espaces, pour une surface de 15.200 m<sup>2</sup>, compte plus de 1.000 membres et génère un chiffre d'affaires d'environ 5,3 millions €.

Silversquare offre à ses membres des bureaux flex ou fixes, voire des espaces de bureaux privatifs aux PME dans le cadre d'un contrat d'affilié à durée flexible (1 jour, 1 mois, 1 an, etc.).

Silversquare adopte une approche de facilitation proactive dans ses espaces pour en faire des lieux favorisant le partage de connaissances, l'innovation et le networking.

Silversquare organise ainsi des formations, des groupes de réflexion et des événements dans une atmosphère unique en son genre. Cette approche "Open Incubator" est spécifique à Silversquare et fait de ses centres de véritables business hubs urbains.



[www.silversquare.eu](http://www.silversquare.eu)



<sup>2</sup> Veuillez consulter le communiqué de presse du 6 décembre 2018 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).

<sup>3</sup> Malgré sa participation majoritaire de 61% dans Silversquare Holding SA, Befimmo ne dispose pas du contrôle exclusif au 31 décembre 2018 et par conséquent Silversquare Holding SA et ses filiales ne sont pas incluses dans la consolidation au 31 décembre 2018. A partir du 1 janvier 2019 Befimmo détient le contrôle exclusif.

## ZIN – Processus de permis en cours

En 2018, Befimmo a introduit la demande de permis pour son nouveau projet dénommé « ZIN », situé dans le quartier Nord de Bruxelles. Ce projet porte sur le redéveloppement du site des actuelles tours 1 et 2 du WTC. Pour mémoire, le bail de l'Etat belge, seul occupant de la tour 2, s'est terminé le 31 décembre 2018 alors que Befimmo a racheté, au cours des deux dernières années, l'ensemble des droits réels immobiliers détenus par des tiers dans la tour 1.

ZIN est un projet multifonctionnel d'environ 110.000 m<sup>2</sup> hors-sol, dont 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux (en ce compris un espace dédié au coworking), 14.000 m<sup>2</sup> de logement, 16.000 m<sup>2</sup> d'hôtel, et des espaces de sport, loisirs, de l'horéca et de commerces.

Grâce à ses différentes fonctions, intégrées les unes dans les autres, le projet contribuera fondamentalement à la réinstauration d'une réelle et nouvelle dynamique dans le quartier Nord, lequel évolue déjà sous l'impulsion de l'association Up4North vers un vrai quartier de ville, animé sept jours par semaine.

ZIN sera pleinement intégré dans son écosystème urbain et sera ouvert sur la ville. Il s'agit d'un projet très innovant tant au niveau de son architecture, que de sa conception et de son respect de l'environnement, notamment en matière de quasi neutralité énergétique et de circularité.

Le bien-être des occupants est central dans ce projet. La partie dédiée aux bureaux s'inscrit pleinement dans les principes du nouveau monde du travail et sera très flexible tant dans son utilisation que dans ses éventuelles réaffectations futures.

Les premiers travaux débuteront dès le premier trimestre de 2019 et s'étaleront jusqu'à la mi 2023.

Comme Befimmo l'a précédemment indiqué, la partie bureaux du projet « ZIN » participe à la procédure de marché public de travaux lancée par la « Vlaamse Overheid » en 2017. Un concept hôtelier innovant est prévu pour la partie hôtel en collaboration avec un opérateur spécialisé. Les logements, quant à eux, seront donnés en location.

### Up4North

L'association Up4North regroupant les principaux propriétaires institutionnels du quartier Nord a, sous l'impulsion de Befimmo, poursuivi son travail. L'écosystème créé dans la tour 1 du WTC que Befimmo a mis à disposition de multiples organisations (université, architectes, startups, bibliothèque, artistes, centre de conférence, etc.) apportant de la valeur ajoutée au quartier, a permis de conscientiser toutes les parties prenantes, en ce compris les Autorités publiques régionales et de la ville, de prendre conscience du formidable atout que représente le quartier Nord, si proche du centre historique de la ville et doté du plus grand centre de transports publics du pays. Après la fin de l'occupation temporaire de la tour 1 du WTC, l'écosystème d'Up4North trouvera bientôt un nouvel espace dans le quartier Nord afin de poursuivre sa mission de redynamisation.

Le quartier se transforme peu à peu de simple lieu de passage pour navetteurs se rendant au travail en un véritable but dans la ville pour le citoyen bruxellois.

## Immeuble Brederode Corner entièrement loué

Befimmo a conclu un bail avec McKinsey & Company portant sur la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble Brederode Corner, situé au cœur de Bruxelles.

Le Brederode Corner (7.000 m<sup>2</sup>) fait actuellement l'objet d'une rénovation lourde, qui sera terminée début 2020. Le rendement sur valeur totale d'investissement s'élève à environ 5,5%. Une certification BREEAM « Excellent » est visée en phase « Design ».

Pour Benoît De Blicq, CEO de Befimmo, « Cette transaction confirme la capacité de Befimmo à créer de la valeur en redéveloppant ses immeubles au terme du bail. La qualité du bâtiment ainsi que de sa localisation sont les éléments clés de cette transaction. Cette prélocation 2 ans avant la fin des travaux illustre la qualité de l'offre du portefeuille de Befimmo dans un marché caractérisé par un manque d'immeubles neufs de qualité (Grade A) ».



## Paradis Express – Cession d'un immeuble résidentiel à Yust pour un projet de coliving

Le projet Paradis Express, à proximité immédiate de la gare TGV de Liège, porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux (22.100 m<sup>2</sup>), de logements (15.600 m<sup>2</sup>) et de commerces de proximité (395 m<sup>2</sup>). Befimmo y prévoit également un espace de coworking Silversquare de 4.000 m<sup>2</sup>.

Le permis unique a été délivré en avril 2018. Les premiers travaux de construction devraient commencer dans le courant de l'exercice 2019. Le rendement attendu sur valeur totale d'investissement devrait être supérieur à 6,0%<sup>4</sup>.

Befimmo a cédé fin 2018 l'un des cinq immeubles résidentiels de 5.400 m<sup>2</sup> en état de futur achèvement à un opérateur spécialisé Gands développant le concept Young Urban Style (<https://www.realis.be/en/projects/yust-young-urban-style>). Befimmo a ainsi créé une synergie entre coworking et coliving, un vrai plus pour l'attractivité du site. Ce projet contribuera à l'animation de l'esplanade - longeant le projet de la gare au fleuve et sur laquelle circulera le nouveau tram de Liège dont les travaux commenceront bientôt.

Cette cession a pour effet de lancer la partie résidentielle du projet avec la dynamique d'un opérateur, ce qui facilitera ensuite la cession des autres immeubles résidentiels à un ou plusieurs promoteurs spécialisés. Les deux immeubles de bureaux sont dès-à-présent disponibles à la location en état de futur achèvement.

## Palais de Justice Eupen – Livraison de la première phase des travaux

Pour rappel, en 2016, Befimmo avait remporté le marché de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice (environ 7.200 m<sup>2</sup>) à Eupen.

La première phase des travaux, la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau complexe de 5.300 m<sup>2</sup>, a été finalisé en 2018. La deuxième phase, la rénovation lourde du bâtiment existant de 1.900 m<sup>2</sup>, est en cours et devrait s'achever fin 2019. Le bail de la première phase, d'une durée de 25 ans, a pris cours lors du troisième trimestre de l'exercice 2018. Le rendement sur valeur totale d'investissement est supérieur à 5%.

## Finalisation de l'acquisition de l'Arts 56<sup>5</sup>

En janvier 2018, Befimmo a finalisé l'acquisition à AXA Belgium d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble Arts 56, pour un montant de l'ordre de 114 millions €<sup>6</sup>.

L'Arts 56, totalisant 22.000 m<sup>2</sup> de bureaux, est actuellement loué à une dizaine de locataires de premier plan sur base de baux de type 3/6/9. Le loyer brut annuel est de l'ordre de 5 millions € (rendement brut courant de 4,5%).

---

4 Sur la partie bureaux.

5 Veuillez consulter le communiqué de presse du 29 janvier 2018 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiques-de-presse>).

6 En ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.



Arts 56

# 3. Rapport immobilier

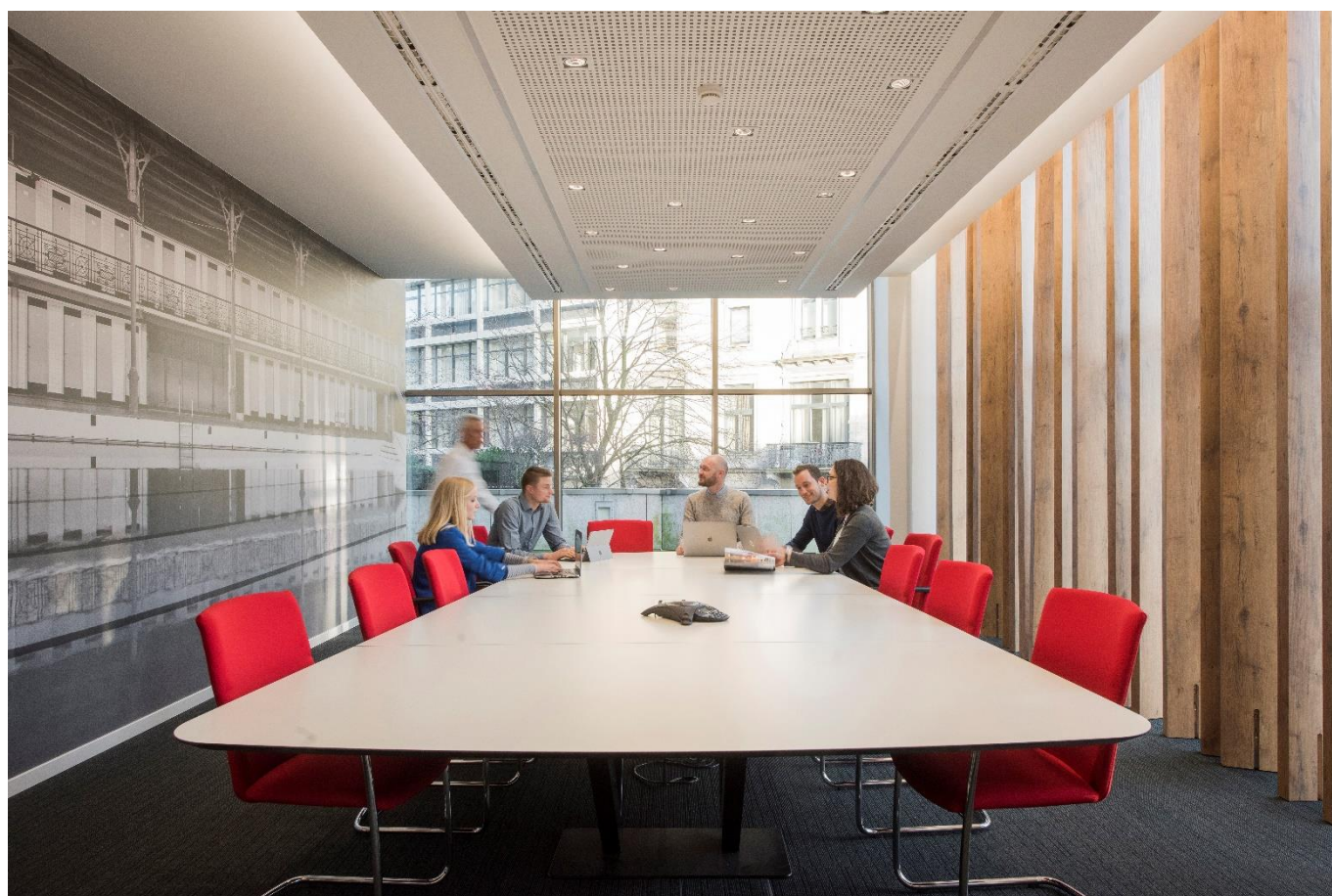
## Chiffres clés

	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 655,3	2 494,4
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	5,98%	6,19%
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	6,29%	6,52%
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location <sup>(a)</sup>	94,50%	94,44%
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance <sup>(a)</sup>	6,96 ans <sup>(b)</sup>	7,31 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale <sup>(a)</sup>	7,52 ans	7,88 ans
EPRA Vacancy Rate <sup>(c)</sup>	4,28%	5,43%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,69%	5,82%
EPRA Topped-up NIY	5,87%	5,97%

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 4 du présent communiqué de presse.

<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.



Blue Tower



## Projets en cours

Au cours de l'exercice 2018, Befimmo a investi 50,8 millions € dans son portefeuille.

### Résumé des investissements de l'exercice 2018

	Surfaces locatives	Localisation	Début des travaux	Achèvement	Type	Certification BREEAM	Investissement réalisé en 2018 (en millions €)	Investissement total réalisé jusqu'au 31 décembre 2018	Investissement total (en millions €)
<b>Projets engagés en cours</b>							<b>21,4</b>		
Brederode Corner	7 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Centre	Q1 2018	Q1 2020	Rénovation	Excellent	3,4	4	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m <sup>2</sup>	Eupen, Wallonie	Phase 2: Q4 2018	Phase 2 : Q4 2019	Rénovation et construction	-	3,8	11	14
Quatuor	60 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	2018	2020	Construction	Excellent/ Outstanding	14,3	22	157
<b>Projets à engager en cours</b>							<b>12,6</b>		
Paradis Express	35 000 m <sup>2</sup>	Liège, Wallonie	2019	2021	Construction	Excellent	0,8	4	82 (a)
ZIN	110 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	2020	2023	Démolition et construction	Excellent	10,6	15	- (b)
WTC 4	53 500 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	Mise en œuvre du permis	En fonction de la commercialisation	Mise en œuvre du permis	Outstanding	1,3	19	140
<b>Autres travaux (y compris coworking)</b>							<b>16,8</b>		
<b>Total</b>							<b>50,8</b>		

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

<sup>(b)</sup> Befimmo a introduit une demande de permis pour le projet ZIN dans le courant du premier semestre de l'exercice 2018, elle est à ce stade en train de finaliser le projet. Le coût de construction du projet sera publié ultérieurement.

## Résumé des autres projets en cours

### ▪ Quatuor (60.000 m<sup>2</sup>) | Bruxelles quartier Nord:

Les travaux de construction du Quatuor sont en cours. Le projet, ouvert à la mixité, répond à l'évolution rapide des besoins actuels et futurs des occupants.

Pour mémoire, le Quatuor est préloué à la banque Beobank pour environ un tiers de ses surfaces (22.000 m<sup>2</sup>).

Befimmo y a également récemment annoncé l'ouverture d'un espace de coworking de Silversquare. En plus de ces surfaces de coworking et de bureaux, le Quatuor sera ouvert sur la ville, créant le lien entre le cœur historique de la ville et le quartier Nord. Il offrira des services tels qu'une librairie, une salle de fitness, des restaurants, un espace événementiel, un jardin intérieur, des terrasses sur le toit, un espace éphémère et bien plus encore.

Le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,30%.

Befimmo vise une certification BREEAM « Excellent/Outstanding » en phase Design.



Quatuor

## Variation des justes valeurs<sup>7</sup> du portefeuille immobilier

Bureaux	Variation 2018 <sup>(a)</sup> (en %)	Quote-part du portefeuille <sup>(b)</sup> (31.12.2018) (en %)	Juste valeur (31.12.2018) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2017) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé <sup>(c)</sup>	1,28%	54,3%	1 440,6	1 327,7
Bruxelles décentralisé	-12,21%	3,1%	81,7	87,0
Bruxelles périphérie	-19,91%	4,4%	116,5	137,8
Flandre	-2,72%	17,9%	474,3	487,7
Wallonie	3,47%	8,3%	220,2	195,8
Luxembourg ville	11,34%	4,6%	122,6	109,9
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>-0,64%</i>	<i>92,5%</i>	<i>2 455,8</i>	<i>2 345,9</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>5,58%</i>	<i>7,5%</i>	<i>199,5</i>	<i>148,5</i>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>-0,21%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 655,3</b>	<b>2 494,4</b>
<b>Total</b>	<b>-0,21%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 655,3</b>	<b>2 494,4</b>

<sup>(a)</sup> La variation sur l'exercice 2018 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2018 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissement).

<sup>(b)</sup> La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2018.

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

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.655,3 millions € au 31 décembre 2018, par rapport à la valeur de 2.494,4 millions € au 31 décembre 2017.

Cette variation de valeur intègre :

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

A périmètre constant la variation de la juste valeur du portefeuille (hors acquisitions, investissements et désinvestissement) s'élève à -0,21% (soit -5,514 millions €) au cours de l'exercice.

### Rotation des experts immobiliers

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, prescrite par l'Arrêté royal SIR du 13 juillet 2014, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à M. Rod P. Scrivener (National Director - JLL), et M. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield).

### Commentaire sur l'évolution des valeurs

Cette rotation des experts au sein du portefeuille consolidé de Befimmo a globalement confirmé la valorisation du portefeuille. Les immeubles stratégiques disponibles à la location ont bénéficié de la poursuite de la compression des rendements, alors que les immeubles disponibles à la location dont la fin des baux se rapproche et ceux situés dans la périphérie et la zone décentralisée de Bruxelles, représentant 7,5% du portefeuille de Befimmo, ont subi des adaptations de valeur, surtout au cours du premier trimestre de l'exercice. Les valeurs sont restées plus stables depuis lors.

<sup>7</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.

## Nouvelles locations et renouvellement des baux

Au cours de l'exercice 2018, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 52.693 m<sup>2</sup> (dont 48.466 m<sup>2</sup> de bureaux et 4.227 m<sup>2</sup> de commerces et d'espaces polyvalents) par rapport aux 58.393 m<sup>2</sup> signé en 2017.

Il est à noter que les chiffres de l'exercice 2017 tenaient compte de deux opérations majeures : (i) l'accord signé avec Beobank pour la prise en occupation d'une tour de 22.000 m<sup>2</sup> du projet Quatuor (60.000 m<sup>2</sup>) situé dans l'Espace Nord de Bruxelles, et de (ii) l'obtention du marché public de promotion de travaux en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice (environ 7.200 m<sup>2</sup>) à Eupen. Celui de 2018 comprend lui la location de l'immeuble Brederode Corner (7.000 m<sup>2</sup>).

48%<sup>8</sup> des contrats représentent la signature de nouveaux baux (soit 39 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 23 transactions).

### Transactions marquantes de l'exercice 2018 :

- **Brederode Corner (Bruxelles Centre)** : bail 6/9 signé avec McKinsey & Company, portant sur la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble (7.000 m<sup>2</sup>), qui prendra cours en 2020 ;
- **Axento (Luxembourg)** : prolongation du bail avec Docler Holding et prise en occupation d'une surface supplémentaire de 500 m<sup>2</sup> (soit, au total 4.700 m<sup>2</sup>), pour une durée de 6 ans ;
- **Vital (Flandres)** : prolongation du bail avec Parkwind (2.600 m<sup>2</sup>) pour une durée de 9 ans et prolongation du bail avec BNP Paribas Fortis (6.600 m<sup>2</sup>) pour une durée de 3 ans ;
- **Arts 56 (Bruxelles quartier Léopold)** : prolongation du bail avec European Banking Federation (2.250 m<sup>2</sup>) pour une durée de 6 ans ;

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

Befimmo poursuit son objectif de fidélisation de ses clients en prêtant une attention toute particulière à leur satisfaction et en leur offrant notamment des immeubles techniquement haut de gamme.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location est en légère hausse et s'établit au 31 décembre 2018 à 94,50% (par rapport à 94,44% au 31 décembre 2017).

## Durée moyenne pondérée des baux<sup>9</sup>

La durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'établit à 6,96 ans<sup>10</sup> au 31 décembre 2018, contre 7,31 ans au 31 décembre 2017. La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur échéance finale s'établit quant à elle à 7,52 ans au 31 décembre 2018.

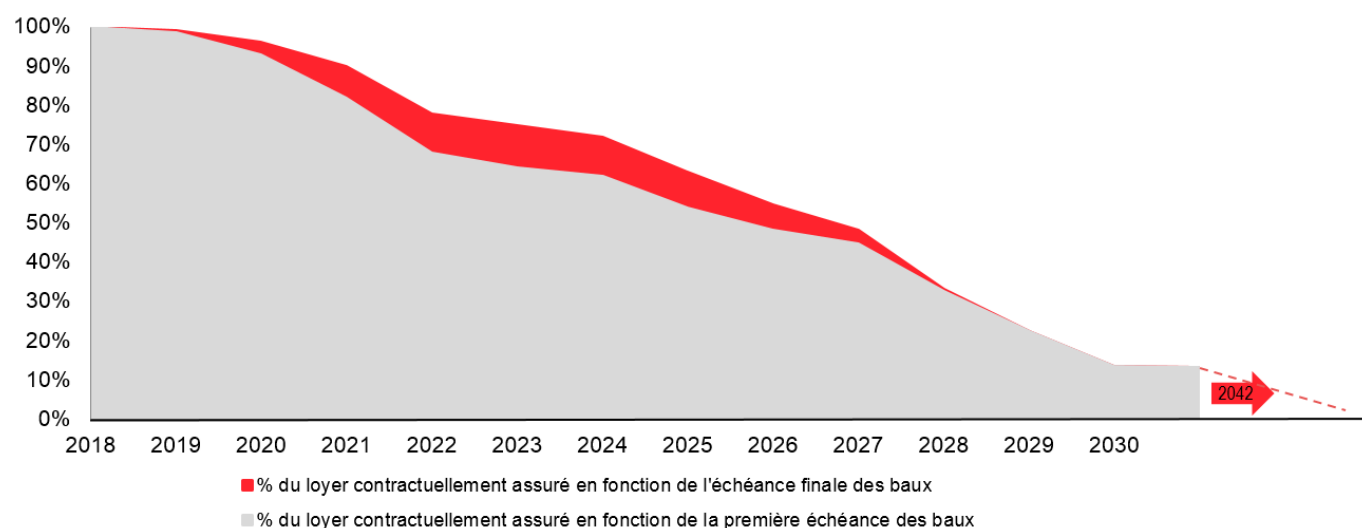
---

8 Sur base du nombre de m<sup>2</sup> signés.

9 La durée moyenne pondérée des baux en cours est calculée uniquement sur base des immeubles disponibles à la location ; les baux des immeubles en projet et qui ne prendront cours qu'au terme des travaux, comme c'est notamment le cas pour les projets Quatuor avec le bail Beobank (durée de 15 ans), Eupen avec le bail de la Régie des Bâtiments (durée de 25 ans) et Brederode Corner avec le bail 6/9 de McKinsey & Company, ne sont donc pas inclus dans le calcul de ce ratio.

10 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.

## Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé<sup>11</sup> (en %)



## Rendement locatif global

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement <sup>(a)</sup>	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Rendement brut courant</b>	5,98%	6,19%	5,53%	5,85%
<b>Rendement brut potentiel</b>	6,29%	6,52%		

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

## Taux de réversion

Le taux de réversion donne une indication de l'impact sur les loyers en cours dans l'hypothèse théorique d'une fin instantanée des baux du portefeuille et d'une relocation simultanée de ceux-ci aux loyers de marché. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuels futurs investissements prévus et du niveau de loyers qui en résulterait. Il est basé sur la valeur locative estimée des immeubles dans leur état actuel et n'est donc pas représentatif du potentiel de création de valeur dans le portefeuille de Befimmo.

Le taux de réversion des immeubles disponibles à la location s'établit à -11,48%<sup>12</sup> au 31 décembre 2018 (par rapport à -9,73%<sup>13</sup> au 31 décembre 2017). Cette réversion doit être mise en perspective par rapport à la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à première échéance de 6,96 ans.

L'impact sur le loyer contractuel brut annuel en cours au 31 décembre 2018 (soit 150,5 millions €) de la réversion négative potentielle (-11,48%) des baux échéants dans les trois prochaines années s'élèverait à 4,0 millions €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

À partir de l'exercice 2019 Befimmo ne publiera plus le taux de réversion, ce ratio très théorique n'est pas en ligne avec la réalité du métier immobilier, étant donné que les perspectives d'EPRA earnings<sup>14</sup> pour les trois prochains exercices publiées ci-après (page 27) tiennent compte d'une éventuelle réversion et que d'autres indicateurs publiés semblent plus pertinents.

11 Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer contractuel brut cours au 31 décembre 2018.

12 Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la réversion s'élèverait à -9,07% au 31 décembre 2018.

13 Le taux de réversion au 31 décembre 2017 a été mis-à-jour suite à une correction de formule.

14 Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 du présent communiqué.

# 4. Rapport financier

## Chiffres clés

	31.12.2018	31.12.2017
Nombre d'actions émises	25 579 214	25 579 214
Nombre moyen d'actions pendant la période	25 579 214	25 579 214
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 443,21	1 448,50
Valeur intrinsèque (en € par action)	56,42	56,63
EPRA NAV <sup>(a)</sup> (en € par action)	57,02	57,03
EPRA NNNAV <sup>(a)</sup> (en € par action)	55,93	56,35
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>(b)</sup> (en %)	2,41%	2,82%
Résultat net (en € par action)	3,24	5,32
EPRA earnings (en € par action)	3,68	3,74
Coût moyen (annualisé) de financement <sup>(c)</sup> (en %)	2,01%	2,08%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,84	4,73
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	45,76%	41,62%
Loan-to-value <sup>(d)</sup> (en %)	43,62%	39,61%
Return sur fonds propres <sup>(e)</sup> (en € par action)	3,24	5,33
Return sur fonds propres <sup>(e)</sup> (en %)	5,79%	9,85%

<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 l'exercice 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 de l'actif net au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.443,2 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit à 56,42 € par action, par rapport à 56,63 € par action au 31 décembre 2017.

## Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2017</b>	<b>56,63</b>	<b>1 448,5</b>	<b>25 579 214</b>
Solde de dividende de l'exercice 2017		-22,0	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		0,1	
Acompte sur dividende de l'exercice 2018		-66,3	
Résultat net au 31 décembre 2018		82,8	
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2018</b>	<b>56,42</b>	<b>1 443,2</b>	<b>25 579 214</b>

## EPRA NAV et NNAV

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Valeur intrinsèque</b>	<b>1 443 214</b>	<b>1 448 504</b>
<b>Valeur intrinsèque (en € par action)</b>	<b>56,42</b>	<b>56,63</b>
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	115	127
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	14 941	10 143
V. a. Impôts différés	219	-
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 458 489</b>	<b>1 458 774</b>
<b>EPRA NAV (en € par action)</b>	<b>57,02</b>	<b>57,03</b>
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 14 941	- 10 143
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 12 593	- 7 216
III. Impôts différés	- 219	-
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 430 736</b>	<b>1 441 415</b>
<b>EPRA NNAV (en € par action)</b>	<b>55,93</b>	<b>56,35</b>



Quatuor

## Résultats financiers au 31 décembre 2018

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

### Compte de résultats consolidé synthétique

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat locatif net	143 566	142 431
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	143 119	141 172
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	447	1 260
Charges immobilières nettes <sup>(a)</sup>	-13 588	-11 932
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>129 978</b>	<b>130 499</b>
Frais généraux	-14 282	-12 199
Autres revenus et charges d'exploitation	- 447	-1 252
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>115 249</b>	<b>117 048</b>
<b>Marge opérationnelle<sup>(a)</sup></b>	<b>80,3%</b>	<b>82,2%</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	343	21 798
<b>Résultat immobilier net<sup>(a)</sup></b>	<b>115 592</b>	<b>138 846</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) <sup>(a)</sup>	-20 545	-19 750
Impôts des sociétés	- 566	-1 642
Impôts différés	- 219	-
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers<sup>(a)</sup></b>	<b>94 263</b>	<b>117 455</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 514	13 429
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 901	5 186
<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>	<b>-11 415</b>	<b>18 615</b>
Résultat net	82 847	136 070
EPRA earnings	94 139	95 657
<b>Résultat net (en € par action)</b>	<b>3,24</b>	<b>5,32</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>3,68</b>	<b>3,74</b>

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



## EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net IFRS	82 847	136 070
Résultat net IFRS (en € par action)	3,24	5,32
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	11 292	- 40 413
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	5 514	- 13 429
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 343	- 21 798
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	5 901	- 5 186
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	219	-
<b>EPRA earnings</b>	<b>94 139</b>	<b>95 657</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>3,68</b>	<b>3,74</b>

## Événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2018 principalement suite à l'entrée en portefeuille de l'Arts 56 et la prise de participation dans Silversquare Holding SA, qui a fait l'objet d'une consolidation par mise en équivalence. En 2017, il a également évolué principalement suite à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode et au remembrement dans sa quasi-totalité de la propriété des tours 1 et 2 du WTC.

## Analyse du résultat net

Le compte de résultats consolidé synthétique reprend les données publiées au 31 décembre 2018. L'analyse des résultats est basée sur une comparaison avec les données au 31 décembre 2017.

Le **Résultat locatif net** est supérieur à l'année passée (+0,8%). Les impacts de la fin du bail de la Vlaamse Gemeenschap dans l'immeuble Noord Building, de Starwood dans l'immeuble Brederode Corner et de la cession par emphytéose du complexe Brederode sont compensés par l'entrée en portefeuille de l'immeuble Arts 56, les nouvelles locations et l'indexation. Le résultat locatif net « Like-for-Like »<sup>15</sup> est en hausse de 2,87% par rapport à la même période de l'année passée.

Les **Charges immobilières nettes** passent de 11,9 millions € à 13,6 millions €. Cette augmentation est la résultante de différents éléments non-récurrents en 2017 et en 2018 (indemnité de départ, commissions d'agent, récupération de fonds de réserve et d'impôts) et de l'augmentation des frais liés aux projets et le renfort des équipes.

Les **Frais généraux** s'établissent à 14,3 millions € par rapport à 12,2 millions € en 2017. Cette évolution s'explique principalement par le renforcement de l'informatique et par les frais de conseils juridiques et fiscaux.

Le **Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 115,2 millions € à fin décembre (-1,5%).

Le **Résultat sur vente d'immeubles de placement** (0,3 million €) tient compte de la cession de l'immeuble Harelbeke (du portefeuille de Fedimmo). Au 31 décembre 2017, le résultat sur vente d'immeubles de placement de 21,8 millions € résultait principalement de la plus-value réalisée suite à l'octroi de l'emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode.

Le **Résultat financier** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) est en augmentation de 4% et s'établit à 20,6 millions €. L'impact de l'augmentation de l'endettement de près de 10% est en grande partie compensé par la baisse du coût moyen de financement (2,01%) et par l'activation des intérêts liés aux projets de développement.

Au 31 décembre 2018, le **Résultat net** s'établit à 82,8 millions € par rapport à 136,1 millions € au 31 décembre 2017. La variation de la juste valeur des immeubles de placement (hors acquisitions, désinvestissement et investissements) s'élève à -5,5 millions €, soit une variation de -0,21% de la valeur. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'établit à -5,9 millions €, par rapport à +5,2 millions € un an auparavant.

<sup>15</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 du présent communiqué.

L'**EPRA earnings** s'établit à 94,1 millions € au 31 décembre 2018, en légère baisse (-1,6%) par rapport à l'an passé. Le nombre d'actions étant constant sur les deux périodes, l'**EPRA earnings par action** est également en légère baisse et s'établit à 3,68 € par rapport à 3,74 € l'année passée.

Le **Résultat net par action** s'établit à 3,24 €.

## Bilan consolidé synthétique

(en millions €)	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 655,3	2 494,4
Autres actifs	79,8 <sup>(a)</sup>	64,8
<b>Total actifs</b>	<b>2 735,1</b>	<b>2 559,1</b>
Capitaux propres	1 443,2	1 448,5
Dettes financières	1 178,5	1 002,1
non courant	735,5	484,3
courant <sup>(b)</sup>	443,0	517,8
Autres dettes	113,4	108,5
<b>Total capitaux propres &amp; passifs</b>	<b>2 735,1</b>	<b>2 559,1</b>
<b>LTV</b>	<b>43,62%</b>	<b>39,61%</b>

<sup>(a)</sup> Les chiffres au 31 décembre 2018 comprennent la participation dans Silversquare.

<sup>(b)</sup> Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

## Structure financière et politique de couverture

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

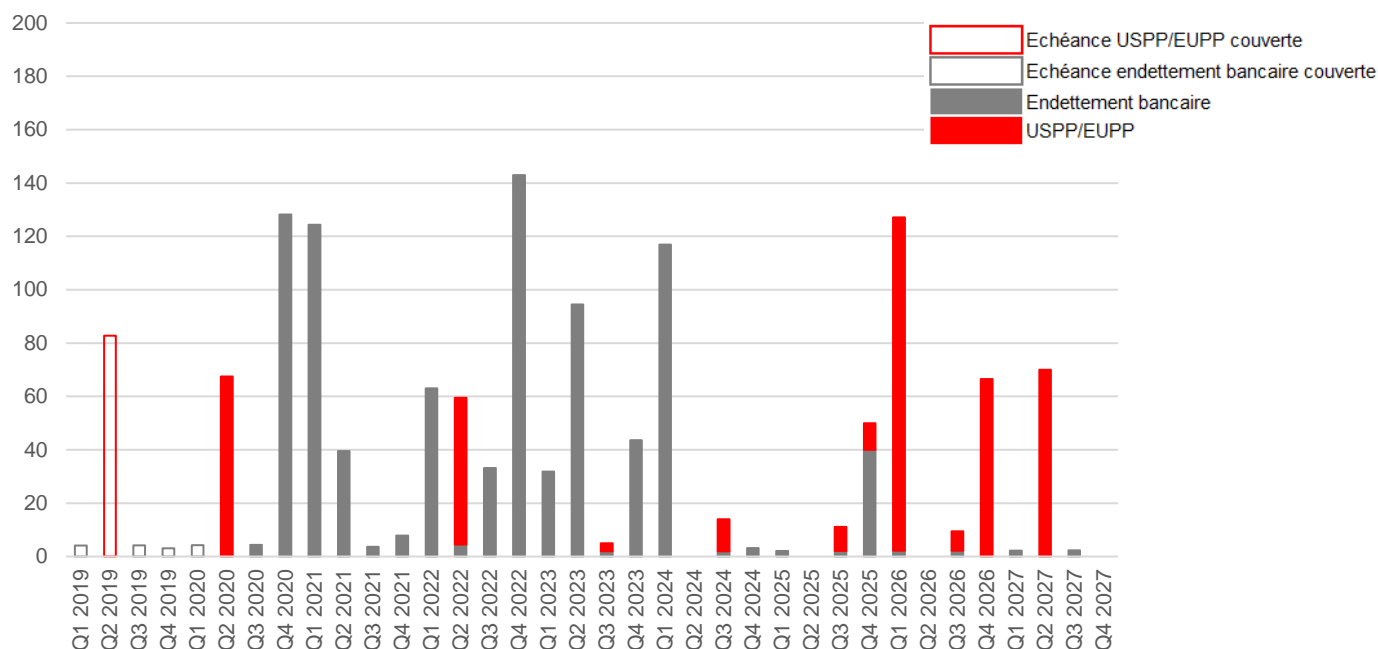
### Financements réalisés au cours de l'exercice

Au cours de l'année de l'exercice Befimmo a réalisé les opérations de financement suivantes :

- réalisation de deux placements privés de dette à taux fixe pour un montant total de 191,5 millions € sur 8 ans ;
- renégociation et prolongation de financements bancaires pour un montant de 62,5 millions € sur une durée de 5 ans et de 40 millions € pour une nouvelle durée de 7 ans ;
- renégociation d'une ligne de financement à durée indéterminée (sujette à préavis de 23 mois) de 50 millions € ;
- mise en place de deux nouvelles lignes de financement de 40 millions € pour une durée de 5 ans et de 18 millions € pour une durée de 4 ans ;
- annulation anticipative d'une ligne bancaire échéant en 2019 pour un montant de 75 millions €.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre de 2020.

## Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)

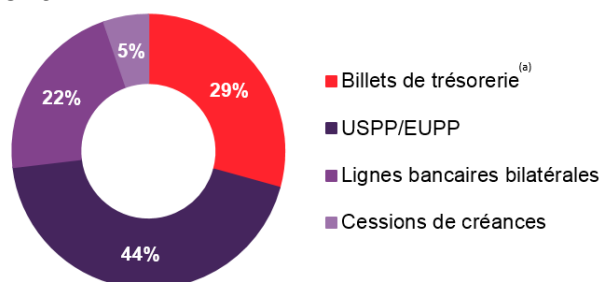


## Principales caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2018, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.422,4 millions € (dont 64,3% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.158,8 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 ;
- un ratio d'endettement de 45,76%<sup>16</sup> (par rapport à 41,62% au 31 décembre 2017) ;
- un ratio LTV de 43,62%<sup>17</sup> (par rapport à 39,61% au 31 décembre 2017) ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 4,84 années (par rapport à 4,73 années au 31 décembre 2017) ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 85,0% du total de la dette ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,01% sur l'année, se comparant à 2,08% pour l'exercice 2017.

## Répartition de l'endettement



<sup>(a)</sup> Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 16 mai 2018, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

<sup>16</sup> Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

<sup>17</sup> Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2018, pour des émissions à court terme à concurrence de 339,5 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 51,25 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dettes.

## Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP, de SWAPTIONS et de COLLAR<sup>18</sup>, ainsi que (ii) du risque de cours de change sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention de Cross Currency Swaps.

Dans le cadre de sa politique de couverture, Befimmo a restructuré, au cours de l'exercice, une série d'IRS et prolongé ainsi la durée de son portefeuille d'instruments de couverture. Les restructurations ont été réalisées sur un montant notionnel total de 200 millions € permettant ainsi de créer une première base de couverture sur les exercices 2027 et 2028. Elle a également mis en place un nouvel IRS payeur de 50 millions € pour une durée de 10 années et un Swaption de 30 millions € permettant ou obligeant de rentrer dans un IRS payeur.

De plus, suite au placement privé de dette réalisé en mars 2018, et dans l'optique de ne pas figer un taux d'intérêt fixe sur un notionnel trop important à un moment défini, Befimmo a conclu un SWAP d'émission sur la moitié du montant levé. Dans ce même cadre, elle a également annulé deux instruments de couverture à court terme afin de maintenir un ratio de couverture équivalent à court terme (deux IRS portant sur un notionnel total de 50 millions €).

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 92,7%<sup>19</sup> au 31 décembre 2018. Le ratio de couverture reste supérieur à 70% jusqu'au deuxième trimestre de 2020 inclus et supérieur à 50% jusqu'au premier trimestre de 2023 inclus.

## Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants

Moyenne annuelle		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAP	Notionnel (en millions €)	90	47	20	0	-	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,78%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	20	20	0	-	-	-	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	957	945	908	870	812	745	676	541	343	77
	Taux moyen <sup>(1)</sup> (en %)	1,00%	1,02%	1,02%	0,98%	0,93%	0,89%	0,97%	0,97%	1,05%	0,99%

<sup>(a)</sup> Taux fixe moyen hors marge de crédit, y compris des options sur swap (SWAPTIONS) considérées au taux plafond.

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

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

# 5. Gouvernance d'entreprise

## Composition du Conseil d'administration de Befimmo

Lors de l'Assemblée générale du 24 avril 2018 Madame Anne-Marie Baeyaert a été nommée définitivement en tant qu'Administrateur indépendant, pour un mandat de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2020.

Lors de la même Assemblée générale, Monsieur Wim Arousseau a été nommé en tant qu'Administrateur non exécutif, pour un mandat de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2020.

# 6. Action Befimmo

## Chiffres clés

	31.12.2018	31.12.2017
Nombre d'actions émises	25 579 214	25 579 214
Nombre moyen d'actions pendant la période	25 579 214	25 579 214
Cours le plus haut (en €)	54,60	55,74
Cours le plus bas (en €)	46,70	50,31
Cours de clôture (en €)	48,55	53,55
Nombre d'actions traitées <sup>(a)</sup>	12 356 776	15 277 286
Volume moyen journalier <sup>(a)</sup>	48 458	59 911
Vélocité du flottant <sup>(a)</sup>	66,25%	78,66%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	93,74%	92,25%
Dividende brut <sup>(b)</sup> (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut <sup>(c)</sup>	7,11%	6,44%
Return sur cours <sup>(d)</sup>	-2,93%	6,98%

<sup>(a)</sup> Source: Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.

<sup>(b)</sup> Soumis à un précompte mobilier de 30%.

<sup>(c)</sup> Dividende brut divisé par le cours de clôture.

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

## Évolution du cours de bourse

L'action Befimmo a clôturé le 31 décembre 2018 à 48,55 € contre 53,55 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement du dividende, distribué en 2018, le return sur cours s'élève à -2,93% sur un an. Au 13 février 2019 le cours a clôturé à 50,00 €.

Sur 23 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 6,83%<sup>20</sup>. Au 31 décembre 2018, l'action Befimmo se négociait avec une décote de 13,95%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1.241.870.840 €.

Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 48.458 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 66,25% sur l'année.

<sup>20</sup> En tenant compte du réinvestissement du dividende brut (source : KBC Securities).

# 7. Dividende de l'exercice 2018

## Distribution de l'acompte sur dividende

Comme annoncé en octobre 2018, Befimmo a procédé au versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2018 à partir du 20 décembre 2018. Cet acompte sur dividende s'élevait à 2,59 € brut<sup>21</sup> par action et a été payé en espèces sur présentation du coupon n° 36.

## Solde du dividende de l'exercice 2018

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 30 avril 2019 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2018, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 € brut<sup>21</sup> par action.

Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende et porte, comme prévu, le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action.

# 8. Calendrier 2019

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2018	Vendredi 29 mars 2019
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018	Mardi 30 avril 2019
Mise en paiement du solde <sup>(a)</sup> du dividende de l'exercice 2018 sur présentation du coupon n°37	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 8 mai 2019
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 9 mai 2019
- Mise en paiement	Vendredi 10 mai 2019
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2019	Jeudi 9 mai 2019 <sup>(b)</sup>
Publication des résultats semestriels et Rapport Financier Semestriel 2019	Jeudi 18 juillet 2019 <sup>(b)</sup>
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2019	Jeudi 24 octobre 2019 <sup>(b)</sup>
Mise en paiement de l'acompte <sup>(c)</sup> sur dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°38	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 18 décembre 2019
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 19 décembre 2019
- Mise en paiement	Vendredi 20 décembre 2019
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>(a)</sup> du dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°39	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 6 mai 2020
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 7 mai 2020
- Mise en paiement	Vendredi 8 mai 2020

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

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

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

## 9. Perspectives et prévision de dividende<sup>22</sup>

*Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision des EPRA earnings budgétés pour les années 2019, 2020 et 2021 sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux données reprises dans le communiqué.*

Les perspectives financières des trois prochains exercices sont préparées d'une part, sur la base des éléments connus lors de l'arrêt des comptes annuels (notamment les contrats existants) et d'autre part, sur la base d'hypothèses et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

### Perspectives d'EPRA earnings

Suite à la prise de participation<sup>23</sup> dans Silversquare Holding SA, réalisée en décembre 2018, Befimmo établira dorénavant ses perspectives en considérant deux « business units » :

- l'activité d'opérateur immobilier ;
- l'activité de coworking.

Seulement l'activité d'opérateur immobilier se compare aux perspectives publiées précédemment et Befimmo poursuivra leur publication sur une période de 3 ans.

En ce qui concerne l'activité de coworking, étant donné son profil spécifique d'activité de services, les perspectives de contribution à l'EPRA earnings part du groupe de Befimmo ne seront présentées que pour une période d'un an, en l'occurrence pour le présent communiqué, l'exercice 2019.

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres.

Les prévisions tiennent également compte de cessions d'immeubles du portefeuille de Fedimmo, devenus non-stratégiques et dont les baux arrivent à terme.

Par ailleurs, dans le cadre d'une gestion dynamique du portefeuille de Befimmo, une illustration de cession d'autres immeubles est présentée en page 27 du présent communiqué. Ce scénario n'est pas intégré dans le calcul de l'EPRA earnings prévisionnel pour les trois prochaines années.

Les prévisions ne tiennent pas compte de croissance externe.

---

<sup>22</sup> Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel d'incertitude économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante dans le futur. Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou de l'évolution du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions. Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de rédaction de ce communiqué de presse. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve bien entendu de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé.

<sup>23</sup> Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 4 du présent communiqué.

## Hypothèses

### ■ A. Activité opérateur immobilier

#### ■ Hypothèses générales

Les hypothèses externes et internes qui ont été considérées pour l'établissement des perspectives sont les suivantes :

	Réalisé	Hypothèses		
	2018	2019	2020	2021
<b>Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence</b>				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,77%	1,69%	1,60%	1,70%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,35%	-0,32%	-0,19%	0,04%
<b>Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle</b>				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,68%	1,93%	1,60%	1,70%
Taux de perception des loyers <sup>(a)</sup>	94,78%	95,99%	95,61%	95,00%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,01%	2,10%	1,91%	1,87%

<sup>(a)</sup> Le taux de perception des loyers est égal au résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant cet exercice par l'ensemble des loyers qui auraient été perçus pendant cet exercice si, outre les espaces loués, les espaces vacants avaient également été tous loués pendant tout cet exercice à la valeur locative estimée (VLE).

- Les taux d'indexation appliqués sur les loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan à 5 ans publié en juin 2018 et mise à jour des perspectives à court terme en septembre 2018).
- Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies mi-janvier 2019.
- Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2018) ou budgété (2019 et suivantes) sur le revenu potentiel.
- Le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'acquisition d'instruments de couvertures.

#### ■ Hypothèses immobilières

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

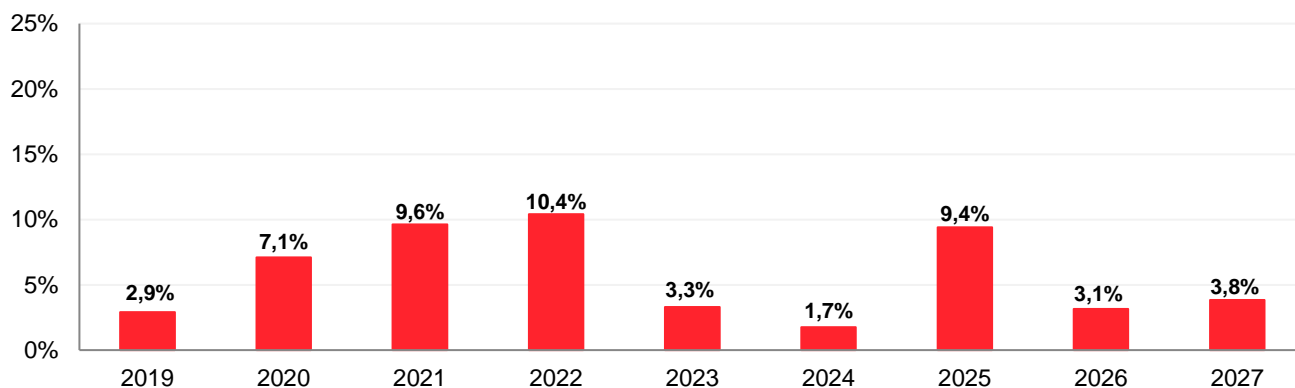
#### Échéances des baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1ère échéance possible) sur les contrats en cours au 31 décembre 2018. Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2018. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Les loyers des baux ayant une échéance en décembre sont repris dans l'année qui suit cette échéance (le bail dans l'immeuble WTC 2 n'est plus repris dans les chiffres).



## Échéances des baux (première échéance possible) – Impact en année pleine (en %)

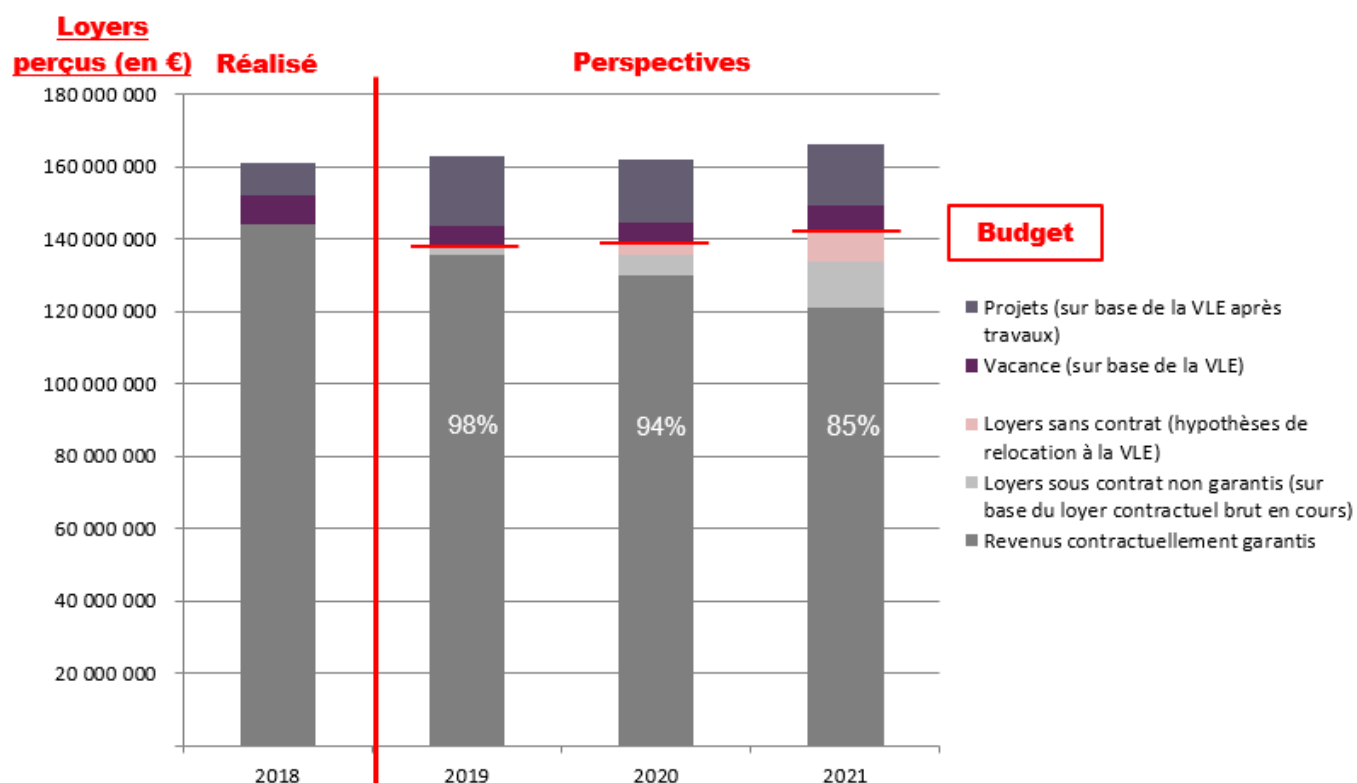


### Revenus contractuellement sécurisés

Le graphique qui suit illustre les risques sur les revenus considérés dans les perspectives. Les loyers potentiellement à risque (ayant une échéance durant les trois prochaines années) sont considérés dans les perspectives d'EPRA earnings sur base d'une estimation de probabilité de départ du locataire.

À titre d'exemple, pour l'exercice 2019 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 98%. Pour cette même année, 2% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation.

### Revenus contractuellement sécurisés



## Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

	Surfaces locatives	Localisation	Type	Perspectives (en millions €)		
				2019	2020	2021
Brederode Corner	7 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Centre	Rénovation	16,3	0,5	-
Eupen - Rathausplatz	7 200 m <sup>2</sup>	Eupen, Wallonie	Rénovation et construction	3,0	-	-
Paradis Express	35 000 m <sup>2</sup>	Liège, Wallonie	Construction	15,7	32,7	15,9 <sup>(a)</sup>
Quatuor	60 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	Construction	59,3	69,5	3,3
WTC 4	53 500 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	1,0	1,0	5,8
ZIN	110 000 m <sup>2</sup>	Bruxelles CBD, Nord	Démolition et construction	16,4	45,0	86,0
<i>Autres investissements</i>				26,7	10,7	16,6
<b>Total</b>				<b>138,4</b>	<b>159,4</b>	<b>127,6</b>

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

### ■ B. Activité coworking

Pour l'exercice 2019, les perspectives reprennent la contribution attendue (EPRA earnings part du groupe) de l'activité de coworking dans les espaces existants et seulement les nouveaux espaces prévus dans des immeubles du portefeuille de Befimmo.

Pour rappel, Silversquare opère actuellement cinq espaces de coworking pour une surface totale de 15.000 m<sup>2</sup> et (dans le portefeuille de Befimmo) ouvrira en 2019 un espace dans le parc Ikaros.

Pour ce qui concerne les nouveaux espaces, les investissements nécessaires pour l'aménagement ont été pris en compte, ainsi que la prise en occupation progressive.

Chaque espace est analysé individuellement en fonction de ses propres caractéristiques et du nombre de places flex, bureaux dédiés et espaces de réunion mis à disposition des membres. La structure des coûts opérationnels y est liée.

## Tableau prévisionnel d'EPRA earnings

(en milliers €)		Réalisé 2018	2019	Perspectives 2020 2021	
Opérateur immobilier	Revenus locatifs	144 067	137 831	138 306	141 802
	Charges relatives à la location	- 501	- 565	- 661	- 667
	<b>Résultat locatif net</b>	<b>143 566</b>	<b>137 267</b>	<b>137 645</b>	<b>141 135</b>
	Charges immobilières nettes	-13 588	-13 674	-15 861	-15 647
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>129 978</b>	<b>123 592</b>	<b>121 784</b>	<b>125 488</b>
	Frais généraux de la Société	-14 282	-14 949	-15 840	-16 162
	Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment) <sup>(a)</sup>	- 447	- 531	-3 051	-3 184
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>115 249</b>	<b>108 113</b>	<b>102 894</b>	<b>106 142</b>
	Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-20 545	-22 609	-21 885	-24 213
	Impôts	- 566	-1 031	-1 143	-1 340
	<b>EPRA earnings</b>	<b>94 139</b>	<b>84 473</b>	<b>79 866</b>	<b>80 589</b>
	<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>3,68</b>	<b>3,30</b>	<b>3,12</b>	<b>3,15</b>
CW	<b>Contribution à l'EPRA earnings de l'activité de coworking de l'activité de coworking (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>N/A<sup>(b)</sup></b>	<b>0,05</b>		
TOTAL	<b>EPRA earnings total (en € par action) (part du groupe)</b>	<b>3,68</b>	<b>3,35</b>		
<i>Nombre moyen d'actions en circulation</i>		<i>25 579 214</i>	<i>25 579 214</i>	<i>25 579 214</i>	<i>25 579 214</i>

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

<sup>(b)</sup> L'activité de coworking dans le cadre du partenariat (jusqu'au 6 décembre 2018) a été considérée dans l'activité immobilière de Befimmo.

## Gestion dynamique du portefeuille

Befimmo prévoit de réaliser une rotation accrue de son portefeuille. Certains actifs bénéficient en effet d'une valeur ajoutée créée par l'équipe et simultanément d'une compression des rendements immobiliers. Leur cession permettrait de récupérer la valeur d'investissement, qui serait réinvestie ultérieurement, et de cristalliser les plus-values.

A titre indicatif, une cession illustrative d'actifs pour un montant de l'ordre de 100 millions € réalisée en milieu d'exercice 2019 pourrait avoir les impacts suivants :

(€ par action)	2019	2020	2021
<i>EPRA earnings prévisionnel</i>	<i>3,30</i>	<i>3,12</i>	<i>3,15</i>
Impact sur EPRA earnings (perte contribution immeubles)	-0,07	-0,15	-0,14
Plus-value sur valeur d'investissement	0,84		
<b>Impact cumulé sur la capacité distributive</b>	<b>0,77</b>	<b>0,62</b>	<b>0,48</b>

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'investissement (étant la somme de la plus-value réalisée sur la dernière juste valeur et des plus-values latentes comptabilisées antérieurement) permettraient de couvrir l'absence de contributions à l'EPRA earnings des immeubles cédés pendant une période de plus de 4 ans, temps suffisant pour réaliser de nouveaux investissements créateurs de valeur en ligne avec la stratégie.

Pour rappel, ce scénario n'est pas intégré dans le calcul de l'EPRA earnings prévisionnel pour les trois prochaines années.

## Endettement et LTV

En régime de croisière, le ratio LTV de Befimmo se situerait aux alentours de 50%, Befimmo étant attentive à maîtriser l'utilisation de sa capacité d'endettement. Enfin, l'endettement nominal prévisionnel net s'établit à 1.303 millions € à fin 2019.

En tenant compte de l'hypothèse de la gestion dynamique du portefeuille (exemple d'une cession de 100 millions € d'actifs - voir paragraphe ci-avant), le ratio LTV serait diminué de l'ordre de 2% (sur base des prévisions au 31 décembre 2018).

## Prévision de dividende de l'exercice 2019

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2019 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,35 € par action.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 €<sup>25</sup> par action pour l'exercice 2019. Il pourrait à nouveau être payé via un acompte de 2,59 € brut par action en décembre 2019 et un solde de 0,86 € brut par action en mai 2020. Sur base du cours de bourse de 48,55 € et sur base de la valeur intrinsèque de 56,42 € au 31 décembre 2018, ce dividende donnerait un rendement brut de 7,11% sur cours de bourse et de 6,11% sur valeur intrinsèque.

Le dividende des exercices ultérieurs dépendra de la conjoncture économique, des opportunités d'investissements que la Société saisira, et des succès engrangés dans la réalisation des projets et le développement de l'activité de coworking, tout en continuant à bénéficier des revenus stables liés au caractère défensif de son patrimoine immobilier.

---

<sup>25</sup> Sous réserve de l'approbation 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 31 décembre 2018, la juste valeur de son portefeuille s'élève à 2,6 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)

# 10. Annexe 1

## Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
I. (+) Revenus locatifs	144 067	143 161
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 501	- 729
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>143 566</b>	<b>142 431</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	9 771	6 364
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	30 852	30 122
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29 068	-28 166
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	716	1 661
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>155 837</b>	<b>152 412</b>
IX. (-) Frais techniques	-12 160	-10 758
X. (-) Frais commerciaux	-1 998	-1 055
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 723	-2 270
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 618	-2 728
XIII. (-) Autres charges immobilières	-6 360	-5 101
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-25 858</b>	<b>-21 912</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>129 978</b>	<b>130 499</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-14 282	-12 199
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 447	-1 252
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>115 249</b>	<b>117 048</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	343	21 798
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 514	13 429
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>110 078</b>	<b>152 275</b>
XX. (+) Revenus financiers	889	622
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-18 911	-17 625
XXII. (-) Autres charges financières	-2 522	-2 747
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 901	5 186
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-26 446</b>	<b>-14 564</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>83 632</b>	<b>137 711</b>
XXV. (-) Impôts des sociétés	- 785	-1 642
<i>Impôts des sociétés</i>	- 566	-1 642
<i>Impôts différés</i>	- 219	-
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>- 785</b>	<b>-1 642</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>82 847</b>	<b>136 070</b>
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)</b>	<b>3,24</b>	<b>5,32</b>
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	111	357
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>82 958</b>	<b>136 427</b>

## Bilan consolidé (en milliers €)

<b>ACTIF</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>2 700 743</b>	<b>2 532 477</b>
A. Goodwill	14 217	14 281
B. Immobilisations incorporelles	899	-
C. Immeubles de placement	2 655 324	2 494 360
D. Autres immobilisations corporelles	1 021	2 436
E. Actifs financiers non courants	27 497	19 498
F. Créances de location-financement	1 784	1 902
<b>II. Actifs courants</b>	<b>34 398</b>	<b>26 651</b>
B. Actifs financiers courants	10 004	1 874
C. Créances de location-financement	139	136
D. Créances commerciales	21 454	21 067
E. Créances fiscales et autres actifs courants	52	1 688
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	591	254
G. Comptes de régularisation	2 157	1 632
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 735 140</b>	<b>2 559 128</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 443 214</b>	<b>1 448 504</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 443 214</b>	<b>1 448 504</b>
A. Capital	357 871	357 871
B. Primes d'émission	792 641	792 641
C. Réserves	276 104	228 172
D. Résultat net de l'exercice	16 597	69 820
<b>PASSIFS</b>	<b>1 291 926</b>	<b>1 110 624</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>760 478</b>	<b>505 008</b>
A. Provisions	728	3 673
B. Dettes financières non courantes	735 519	484 255
a. Établissements de crédit	297 319	153 553
c. Autres	438 200	330 702
<i>EUPP</i>	356 957	165 966
<i>USPP</i>	77 714	161 916
<i>Garanties reçues</i>	3 529	2 820
C. Autres passifs financiers non courants	21 881	17 080
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 130	-
F. Passif d'impôts différés	219	-
<b>II. Passifs courants</b>	<b>531 448</b>	<b>605 616</b>
A. Provisions	5 039	5 592
B. Dettes financières courantes	443 012	517 832
a. Établissements de crédit	13 674	47 332
c. Autres	429 338	470 500
<i>USPP</i>	89 838	-
<i>EUPP</i>	-	15 000
<i>Billets de trésorerie</i>	339 500	455 500
C. Autres passifs financiers courants	2 140	5
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	54 289	52 359
E. Autres passifs courants	4 099	2 491
F. Comptes de régularisation	22 870	27 337
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2 735 140</b>	<b>2 559 128</b>

# 11. Annexe 2

## 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 et close-out costs)</b>	Le 'Résultat financier' duquel sont soustraits la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et les éventuelles plus ou moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers (i.e. close-out costs).	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.
<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 « Alternative performance measures »

### Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Intérêts payés	22 137	20 661
Intérêts payés annualisés (A)	22 137	20 661
Dettes financières nominales annualisés (B)	1 103 790	993 650
<b>Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)</b>	<b>2,01%</b>	<b>2,08%</b>

### Loan-to-value

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Dettes financières nominales (A)	1 158 792	988 393
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	591	254
I. C. Immeubles de placement (D)	2 655 324	2 494 360
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>2 655 324</b>	<b>2 494 360</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>43,62%</b>	<b>39,61%</b>

### Résultat locatifs net en « Like-for-Like »

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat locatif net (A)	143 566	142 431
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	5 850	1 403
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	897	8 020
<b>Résultat locatifs net en « Like-for-Like » (A-B-C)</b>	<b>136 819</b>	<b>133 008</b>

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

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net (A)	82 847	136 070
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	-5 514	13 429
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-5 901	5 186
<b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)</b>	<b>94 263</b>	<b>117 455</b>

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

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat financier (A)	-26 446	-14 564
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-5 901	5 186
Moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers : close-out costs (C)	-	-
<b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)</b>	<b>-20 545</b>	<b>-19 750</b>

## Résultat immobilier net

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115 249	117 048
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	343	21 798
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>115 592</b>	<b>138 846</b>

## Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	115 249	117 048
Résultat locatif net (B)	143 566	142 431
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>80,3%</b>	<b>82,2%</b>

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

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	- 447	-1 252
Dépréciation du goodwill (B)	-	-
<b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)</b>	<b>- 447</b>	<b>-1 252</b>

## Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
IV. Récupération de charges immobilières	9 771	6 364
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	30 852	30 122
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	-29 068	-28 166
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	716	1 661
IX. Frais techniques	-12 160	-10 758
X. Frais commerciaux	-1 998	-1 055
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 723	-2 270
XII. Frais de gestion immobilière	-2 618	-2 728
XIII. Autres charges immobilières	-6 360	-5 101
<b>Charges immobilières nettes</b>	<b>-13 588</b>	<b>-11 932</b>

# 12. Annexe 3

## Tableaux des indicateurs EPRA<sup>26</sup>

### EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net IFRS	82 847	136 070
Résultat net IFRS (en € par action)	3,24	5,32
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	11 292	- 40 413
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	5 514	- 13 429
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 343	- 21 798
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	5 901	- 5 186
VIII. Impôt différé relatif aux ajustements EPRA	219	-
<b>EPRA earnings</b>	<b>94 139</b>	<b>95 657</b>
<b>EPRA earnings (en € par action)</b>	<b>3,68</b>	<b>3,74</b>

### EPRA NAV & NNAV

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Valeur intrinsèque	1 443 214	1 448 504
Valeur intrinsèque (en € par action)	56,42	56,63
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	115	127
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	14 941	10 143
V. a. Impôts différés	219	-
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 458 489</b>	<b>1 458 774</b>
<b>EPRA NAV (en € par action)</b>	<b>57,02</b>	<b>57,03</b>
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	- 14 941	- 10 143
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 12 593	- 7 216
III. Impôts différés	- 219	-
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 430 736</b>	<b>1 441 415</b>
<b>EPRA NNAV (en € par action)</b>	<b>55,93</b>	<b>56,35</b>

### EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 994	7 680
Valeur locative estimée (VLE) (B)	140 145	141 561
<b>EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)</b>	<b>4,28%</b>	<b>5,43%</b>

26 Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2017 en page 67. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(en milliers €)	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 655 324	2 494 360
À exclure:		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 199 512	- 148 482
Immeubles détenus en vue de la vente		-
Immeubles disponibles à la location	2 455 813	2 345 878
À inclure:		
Abattement des frais de transaction estimés	61 777	59 382
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)</b>	<b>2 517 590</b>	<b>2 405 260</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	147 928	145 644
À exclure:		
Charges immobilières <sup>(a)</sup>	- 4 685	- 5 567
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>143 243</b>	<b>140 077</b>
À inclure:		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	2 710	2 362
- Loyer futur relatif aux contrats signés	1 899	1 266
<b>Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)</b>	<b>147 852</b>	<b>143 706</b>
(en %)		
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>5.69%</b>	<b>5.82%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5.87%</b>	<b>5.97%</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 €)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats</b>	<b>-28 371</b>	<b>-24 852</b>
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 501	- 729
Charges immobilières nettes	-13 588	-11 932
XIV. (-) Frais généraux de la société	-14 282	-12 199
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 447	-1 252
À exclure:		
i. Impact du lissage des gratuités	447	1 260
ii. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	-	-
<b>EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)</b>	<b>-28 371</b>	<b>-24 852</b>
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 723	2 270
<b>EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)</b>	<b>-25 648</b>	<b>-22 583</b>
I. (+) Revenus locatifs	144 067	143 161
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>144 067</b>	<b>143 161</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)<sup>(a)</sup></b>	<b>19,69%</b>	<b>17,36%</b>
<b>EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)<sup>(a)</sup></b>	<b>17,80%</b>	<b>15,77%</b>

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

## EPRA Like-for-Like net rental growth

Secteur	31.12.2018					31.12.2017					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	77 618	5 093	- 10		1 342	84 043	76 110	77	716		6 818	83 721	1,98%
Bruxelles décentralisé	3 620					3 620	3 538					3 538	2,30%
Bruxelles périphérie	6 483					6 483	6 247					6 247	3,79%
Wallonie	9 506	156	0		- 9	9 652	9 918		18		10	9 947	-4,16%
Flandre	28 944		191		- 12	29 122	28 015		273		- 23	28 266	3,31%
Luxembourg ville	5 112					5 112	4 367					4 367	17,07%
<b>Total</b>	<b>131 282</b>	<b>5 249</b>	<b>181</b>	<b>0</b>	<b>1 321</b>	<b>138 033</b>	<b>128 195</b>	<b>77</b>	<b>1 008</b>	<b>0</b>	<b>6 805</b>	<b>136 085</b>	<b>2,41%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>													
<b>Revenus locatifs net relatifs aux:</b>													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)						- 12						- 10	
- Élément non récurrent : restitution fonds de réserve						602						1 489	
<b>Autres charges immobilières</b>						<b>- 8 645</b>						<b>- 7 065</b>	
<b>Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS</b>						<b>129 978</b>						<b>130 499</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.

# 13. Annexe 4

## Glossaire des indicateurs immobiliers

### **Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur prochaine échéance**

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

### **Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur échéance finale**

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

### **Loyer contractuel brut en cours**

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

### **Loyer potentiel**

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

### **Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location**

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

### **Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location**

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

### **Rendement brut courant des immeubles de placement**

Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles de placement.

### **Réversion des immeubles disponibles à la location**

Le potentiel de révision des loyers du portefeuille d'immeubles disponibles à la location par rapport à la valeur locative estimée dudit portefeuille, exprimé en pourcentage et calculé selon la formule : le rapport entre la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location et le loyer potentiel des immeubles disponibles à la location - 1.

### **Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location**

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