



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

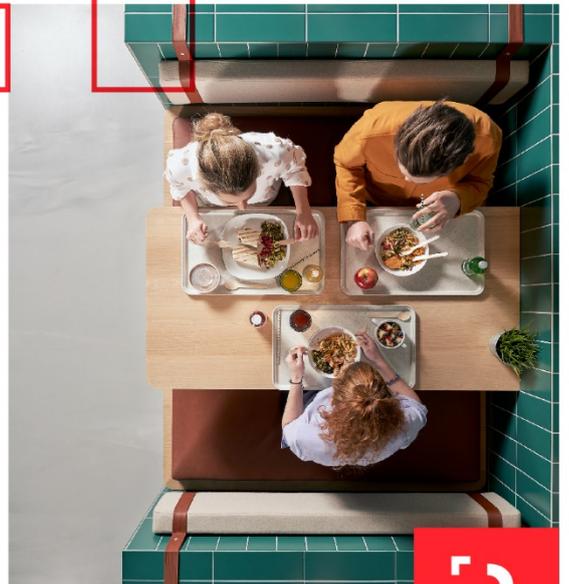
WHERE BUSINESSES FIND A HOME



2021



25
YEARS



Jeudi 29 juillet 2021 | 17h40 | Information réglementée
Comptes semestriels portant sur la période du 01.01.2021 au 30.06.2021

- **Marché :**
 - Bruxelles : bonne prise en occupation au premier semestre, dominée par de grandes transactions d'entreprises au deuxième trimestre 2021, prise en occupation de ±250.000 m² annoncée
 - Grand-Duché de Luxembourg : prise en occupation élevée grâce à l'UE, croissance économique revue à la hausse
- **Opérateur immobilier (93% du revenu locatif) :**
 - Meilleure activité de location des deux dernières années : 34.800 m² loués depuis le début de l'année
 - Portefeuille en exploitation :
 - Solide taux d'occupation de 94,9%
 - Longue durée moyenne pondérée des baux en cours (jusqu'à la prochaine échéance) de 6,9 ans
 - Taux de recouvrement des loyers de 97,6% depuis le début de l'année
 - Développements en cours :
 - Gestion proactive de l'occupation : taux de prélocation des bureaux à 83% et, après la clôture du premier semestre, lettres d'intention pour ±7.500 m² supplémentaires dans le projet Quatuor
 - Réceptions des projets Quatuor et Paradis Express prévues en août et décembre respectivement, ce qui diminuera la part du portefeuille dans le pipeline de développement de 22% au Q1 2021 à ± 13% d'ici la fin de l'année
 - Après la clôture du premier semestre, The Standard International, la grande chaîne d'hôtels emblématiques à travers le monde, et Befimmo ont annoncé leur partenariat dans ZIN
 - Rotation du portefeuille :
 - Expansion au Grand-Duché de Luxembourg (Howald) : acquisition de l'immeuble Cubus (5.000 m²)
 - Acquisition à Louvain-la-Neuve : bail emphytéotique de 94 ans sur l'immeuble de bureaux (8.300 m²) « Esprit Courbevoie », en vue d'étoffer l'offre de bureaux hybrides et le réseau Belux avec Silversquare
 - Cession du bâtiment Wiertz (dans le quartier CBD de Bruxelles) moyennant une plus-value nette de 43,2 millions € sur la valeur d'investissement et un TRI sans endettement de 10,79%
 - Après la clôture du premier semestre, cession de deux biens immobiliers non essentiels (dans des villes de provinces belges), réalisée à la juste valeur la plus récente
- **Coworking (7% du revenu locatif) :**
 - Forte résilience globale avec une augmentation globale du nombre de membres et une augmentation du chiffre d'affaires
 - Occupation stable de l'espace mature à 78%
 - Ouverture de l'immeuble Central (6.800 m²) prévue au troisième trimestre 2021 : les préventes sont déjà au-dessus de 50% de taux d'occupation pour les bureaux privatifs
- **ESG**
 - Nouvelles certifications BREEAM « Excellent » et « Outstanding » obtenues pour les projets Brederode Corner et Quatuor respectivement
 - Scores élevés obtenus pour le reporting non financier (MSCI, Gaïa et Vigeo)
 - Déploiement du Green Finance Framework pour soutenir les objectifs de développement durable
- **Résultats financiers :**
 - Augmentation de la juste valeur du portefeuille (+0,1%) au cours du T2, variation de valeur de -0,3% au cours du premier semestre (à périmètre constant, hors investissements, acquisitions et cessions)
 - Valeur intrinsèque consolidé de 60,08 € par action (part du groupe)
 - Résultat net consolidé de 1,73 € par action (part du groupe)
 - EPRA earnings consolidé de 1,14 € par action (part du groupe)
- **Structure financière :**
 - Ratio Loan-to-Value de 37,45% solide
 - Coût moyen de financement en baisse à 1,9%
 - Besoins de financement couverts jusqu'au premier trimestre de 2023
- **Perspectives d'EPRA earnings et prévision de dividende :**
 - Confirmation de la prévision d'EPRA earnings pour l'année: estimé à 2,10 € par action
 - Prévision de dividende pour l'exercice : sur base de l'EPRA earnings estimé à 2,10 € par action, un minimum de 1,68 € brut par action

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	4
RÉSUMÉ EXÉCUTIF	5
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	8
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS	36
RAPPORT DU COMMISSAIRE	50
DÉCLARATION	52
<i>Déclaration des personnes responsables</i>	53
FACTEURS DE RISQUE	54
ANNEXES	66
<i>Annexe 1 : Conclusions de l'expert immobilier coordinateur</i>	67
<i>Annexe 2 : Glossaire des indicateurs immobiliers</i>	69
<i>Annexe 3 : Alternative Performance Measures</i>	70
<i>Annexe 4 : Tableaux des indicateurs EPRA</i>	74

 Le Conseil d'administration s'est réuni le 28 juillet 2021 pour établir les états financiers semestriels consolidés, arrêtés au 30 juin 2021.

Base de consolidation :

Les activités de Befimmo sont présentées dans ce Rapport par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking). Les résultats exprimés en € par action sont calculés sur base du nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au 30 juin 2021. Il s'agit de 27.028.558 actions.

Indicateurs immobiliers et financiers :

Les définitions des indicateurs immobiliers de Befimmo sont décrites à l'Annexe 2 de ce Rapport Financier Semestriel 2021. Elles font l'objet d'une note de bas de page à leur première occurrence. Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting – visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information – en souscrivant aux EPRA reporting guidelines.

Alternative Performance Measures :

Les Directives « Alternative Performance Measures (APM) » de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises dans ce Rapport sont identifiées par une note de bas de page lors de leur première occurrence. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans les Annexes 3 et 4 du présent Rapport et sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Résumé exécutif

Au premier semestre 2021, la campagne massive de vaccination belge a atteint sa vitesse de croisière. Aujourd'hui, plus de 76% de la population adulte belge a reçu une première dose et plus de 61% ont une couverture vaccinale complète. La Belgique se classe dans le top 4 des grands pays européens où le nombre de doses administrées par 100 personnes est le plus élevé. Depuis juillet, le télétravail n'est plus obligatoire, mais seulement recommandé par les autorités belges. On entrevoit la lumière au bout du tunnel.

Nous anticipons que la pandémie modifiera l'utilisation des espaces de travail. Dès lors, l'offre conjointe ou « offre hybride » de Befimmo et Silversquare, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement affecté au coworking, en passant par un mix des deux solutions, répond à ces besoins. Elle permet aux clients de combiner plusieurs solutions d'espaces de travail innovantes qui favorisent la créativité et la productivité au sein d'un réseau BeLux.

Les occupants et les investisseurs font part d'un intérêt croissant pour les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (Corporate Social Responsibility - CSR). Or depuis 2013, les enjeux CSR font partie intégrante de notre stratégie. Forts de notre centrage à long terme sur les bâtiments durables et « prime », nous pourrions, aujourd'hui et demain, pérenniser l'attrait de notre portefeuille, pour répondre aux exigences accrues de nos utilisateurs.

Même si l'avenir du bureau fait encore débat, nous constatons qu'un consensus se dégage : les environnements professionnels continueront à jouer un rôle important pour attirer les talents et créer une identité et des marques fortes, ainsi que générer de la valeur ajoutée. Nous occuperons sans doute moins d'espaces de bureau, mais il y aura un besoin accru de nouveaux environnements de travail durables, agréables, flexibles et modulaires.

L'importance de l'action climatique a de nouveau été mise en évidence en juillet 2021 lorsque plusieurs régions de Belgique et d'Europe ont été touchées par de graves inondations. Nos pensées vont aux personnes qui ont été touchés par ces événements. Nos équipes travaillent sur des initiatives visant à soutenir les régions touchées. Notre portefeuille n'a subi aucun dommage grave et il n'y a aucun retard dans la livraison du projet Paradis Express.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE

Activité d'opérateur immobilier

Le marché de location commence à montrer des signes de reprise avec une augmentation de la prise en occupation par rapport à l'année dernière, émanant principalement des entreprises. Au S1 2021, Befimmo a loué ou renégocié environ 34.800 m², contre 33.000 m² au S1 2020 et 20.000 m² au S1 2019 (hors transaction ZIN de 70 000 m² de bureaux).

Asset management

Les fondamentaux de Befimmo constituent une base opérationnelle solide. En conséquence, le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location reste élevé à 94,9 % au 30 juin 2021 (par rapport à 95,2 % fin 2020). La durée moyenne pondérée des baux (jusqu'à la prochaine échéance) s'établit à 6,9 ans.

Au 14 juillet 2021, 97,6% des loyers dus au premier semestre 2021 avaient été encaissés. Ce pourcentage est conforme à celui de l'an dernier à la même date. Une part restreinte de retards de paiement est directement liée à la crise sanitaire.

Asset development

Au 30 juin 2021, la réserve de projets en développement représente 22% du portefeuille de Befimmo. Au vu de la réception du projet Quatuor (Bruxelles, quartier Nord) prévue en août et du projet Paradis Express (Liège) prévue en décembre, une première étape importante de la période de transition est en vue. Nous prévoyons que la partie développement de notre portefeuille diminuera d'ici la fin du quatrième trimestre 2021 pour atteindre environ 13% en raison de la livraison provisoire des projets Quatuor et Paradis Express. Notez que ce pourcentage est basé sur les justes valeurs actuelles et pourrait donc fluctuer à l'avenir.

Au 30 juin 2021, le taux de prélocation des projets de bureaux s'élevait à 83%. Plusieurs négociations sont en cours. Après la clôture du premier semestre, nous avons signé des lettres d'intention pour 7.500 m² supplémentaires dans le projet Quatuor. La reclassification de Quatuor dans la catégorie des biens disponibles à la location (au troisième trimestre 2021) aura toutefois un impact négatif à court terme sur le taux d'occupation de notre portefeuille, étant donné que la plupart des baux signés débiteront en 2022.

À Liège, la construction de l'écoquartier Paradis Express se poursuit et le projet est préloqué à 100%.

Au deuxième trimestre 2021, Befimmo a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la reconversion des bâtiments Joseph 2, Loi 44 et Loi 52 en LOOM, un poumon vert exclusif au cœur du quartier européen à Bruxelles. LOOM sera un projet innovant à usage mixte d'environ 24.000 m² combinant des espaces de travail, une cinquantaine d'unités résidentielles, une gamme complète de services et d'installations et une magnifique cour-jardin. En juin 2021, nous avons prolongé le bail de l'immeuble Joseph 2. Grâce à cette récente opération, l'octroi escompté du permis LOOM et la fin de bail du Joseph 2 coïncideront parfaitement. Le coût de construction est estimé à 64 millions € et le retour sur investissement total devrait avoisiner les 5%.

Après la clôture du premier semestre, nous avons eu le plaisir d'annoncer que ZIN accueillera The Standard International, une grande chaîne hôtelière à la tête d'établissements emblématiques à travers le monde, de New York et Miami en passant par Londres et les Maldives. The Standard s'inscrit parfaitement dans la philosophie de ZIN et contribuera à la dynamisation du quartier Nord de Bruxelles.

Forts de notre réserve de projets de développement, nous pouvons continuer à générer de la valeur à des emplacements de premier ordre tout en optimisant notre portefeuille, en misant sur le développement durable, le bien-être, l'orientation client et le numérique.

Rotation du portefeuille

Au premier semestre 2021, le volume d'investissement sur le marché a atteint un total de 1,35 milliard € en Belgique, un montant

conforme à la moyenne sur 5 ans. Les bureaux bruxellois pèsent près de 35%, preuve du gros appétit des investisseurs.

Nous avons réalisé plusieurs opérations au premier semestre 2021. Nous avons fait l'acquisition de l'immeuble Cubus à Howald au Grand-Duché de Luxembourg pour un montant d'environ 30 millions € « tout compris ». Situé à proximité de la Cloche d'Or (Luxembourg-ville), cet immeuble de 5.000 m² présente un fort potentiel de création de valeur. Nous avons également fait l'acquisition d'un bail emphytéotique de 94 ans sur l'immeuble de bureaux du projet « Esprit Courbevoie », en état de futur achèvement, pour un montant d'environ 27 millions €. L'immeuble comportera environ 3.300 m² de bureaux et 5.000 m² d'espaces de coworking Silversquare, une nouvelle étape dans le développement de notre réseau Belux. Son achèvement est prévu fin 2023.

S'agissant des cessions, nous avons transféré en mars l'immeuble Wiertz à son occupant, le Parlement européen, pour un montant total de 74,9 millions €. Après 20 ans de propriété, l'opération génère une plus-value nette de 43,2 millions € sur la valeur d'investissement et est réalisée largement (4,7 millions €) au-dessus de la dernière juste valeur. Le taux de rendement interne (TRI) sans endettement est exceptionnel, à 10,79%.

Après la clôture du premier semestre, nous avons cédé un bien immobilier « non core » (dans des villes de provinces belges), réalisée à la dernière juste valeur. Des accords ont été passés en vue de la cession de deux autres biens de ce type.

Nous poursuivons notre programme de cession de certains immeubles de Fedimmo en 2021 et 2022, conformément à notre stratégie annoncée précédemment. La majeure partie de ce programme de désinvestissement sera réalisée en 2022 afin de tirer le meilleur parti des revenus restants.

ACTIVITÉ COWORKING

Silversquare exploite sept espaces de coworking à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg, soit un total de 28 000 m². Le taux d'occupation de l'espace de coworking mature était de l'ordre de 78 % au 30 juin 2021. Le taux d'occupation de tous les espaces est en augmentation et s'élève à 54%. Au premier semestre 2021, le chiffre d'affaires de Silversquare s'est établi à 4,4 millions €. Au premier semestre 2021, le taux de recouvrement des factures mensuelles émises atteignait 98,9%.

Au troisième trimestre 2021, Silversquare ouvrira son huitième espace de coworking dans l'immeuble Central de Befimmo, au cœur du CBD bruxellois. Les préventes dépassent 50% d'occupation pour les bureaux privatifs. Dès août, Central accueillera aussi le nouveau siège de Befimmo. Nous avons hâte de regrouper nos équipes au sein de notre nouveau siège qui réunira, sous le même toit, toutes les solutions de travail flexible que Befimmo et Silversquare offrent à leurs utilisateurs.

STRUCTURE FINANCIÈRE

La valeur intrinsèque consolidée (part du groupe) s'établit à 60,08 € au 30 juin 2021. La juste valeur du portefeuille s'élève à 2.768,8 millions € par rapport à la valeur de 2.714,0 millions € au 31 décembre 2020.

Le ratio Loan-To-Value (LTV) s'élève à 37,5% au 30 juin 2021. Dans le contexte actuel, nous viserons à ne pas dépasser un ratio LTV d'environ 45% tout au long de la mise en œuvre de notre pipeline de développement.

Au 21 juin 2021, Standard & Poors a confirmé notre rating BBB/Stable/A-2.

Après la clôture du premier semestre, nous avons finalisé notre Green Finance Framework. Ce cadre fournit à Befimmo les outils pour émettre des obligations vertes, des placements privés verts ou des financements bancaires verts pour atteindre ses objectifs de développement durable.

RÉSULTATS FINANCIERS

L'EPRA earnings de l'activité d'opérateur immobilier s'élève à 1,20 € par action, contre 1,57 € par action au 30 juin 2020. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'analyse du résultat net de l'activité d'opérateur immobilier à la page 25 du présent Rapport.

L'EPRA earnings consolidé (part du groupe) s'élève à 1,14 € par action, contre 1,53 € par action au 30 juin 2020.

PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE

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

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

Befimmo a l'intention de proposer la distribution du dividende en deux phases (acompte en décembre et solde en mai) et, le cas échéant, sous forme optionnelle.

« Ayant débuté le 1^{er} juin 2021, je voudrais profiter de l'occasion pour remercier Benoît De Blicq de son accueil chaleureux et de la richesse des connaissances qu'il a partagées avec moi à mon arrivée. J'ai été impressionné par la passion, le professionnalisme et l'engagement de Benoît. J'ai hâte de construire sur cette base solide avec une équipe fantastique », déclare Jean-Philip Vroninks, CEO de Befimmo.



RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE



RAPPORT IMMOBILIER**ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER****Activité locative¹**

Au S1 2021, nous avons signé de nouveaux baux et renouvellements pour une surface totale de 34.835 m², contre 33.492 m² sur la même période de 2020 et 19.830 m² contractés en 2019 (sans tenir compte des 70.000 m² de bureaux faisant partie du projet ZIN). 70% des transactions ont concerné des renégociations de baux ; le solde a porté sur la signature de nouveaux baux.

Principales transactions du semestre :

- Immeubles disponibles à la location :
 - Immeuble Ocean House (périphérie de Bruxelles) : renouvellement d'un bail 3/6/9 de 1.870 m²
 - Site Ikaros (périphérie de Bruxelles) : nouveau bail 6/9 pour 1.440 m²
 - Immeuble Central (centre de Bruxelles) : nouveau bail de 9 ans pour 2.175 m² avec Europ Assistance Belgium
 - Goemaere (Bruxelles décentralisé) : renouvellement d'un bail 3/6/9 pour 1.668 m²
 - Joseph 2 (quartier Léopold à Bruxelles) : extension du bail avec la Commission européenne (12.413 m²)

- Projets de développement :
 - Site Paradis Express (Liège) : 916 m² supplémentaires pré loués au Service Public de Wallonie. Le projet est entièrement pré loué un an avant la livraison
 - Quatuor (Bruxelles quartier Nord) : nouveau bail de 9 ans pour 3.115 m². Le projet est pré loué à 55% et ce chiffre augmente à environ 70% en tenant compte des 7.500 m² sous lettres d'intention (après clôture du semestre).



Quatuor, Bruxelles

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

Ce que notre offre signifie pour nos clients

« Notre choix s'est tourné vers le Central, car il offre des espaces de travail inspirants, avec des bureaux sur un même étage ce qui favorisera la collaboration et les échanges entre collègues. En plus de son caractère historique, l'immeuble jouit d'une excellente localisation en termes d'accessibilité et est extrêmement bien desservi par les transports en commun. C'est un atout majeur non seulement pour nos collègues actuels, mais aussi pour attirer de nouveaux jeunes talents »

- Hilde Goethuys, HR Director chez Europ Assistance

« Nous sommes très heureux d'accueillir Europ Assistance au sein du Central, en plein cœur de la capitale. C'est un bâtiment exceptionnel tant par son histoire que par son architecture, que nous avons voulu rendre plus durable avec une rénovation de qualité, mais surtout en accord avec notre vision de l'évolution du monde du travail, qui se veut plus hybride, plus flexible et au service de ses locataires. Le Central est un projet pilote de Befimmo dans lequel nous intégrerons un nouveau Silversquare conçu par Maniera, des solutions innovantes de salles de réunion,... Nous sommes ravis d'y emménager aux côtés d'Europ Assistance. Enfin, nous sommes convaincus que le Central permettra aux collaborateurs d'Europ Assistance de réaliser leurs ambitions et leurs objectifs futurs avec brio »



- Cédric Mali Chief Commercial Officer chez Befimmo



« Notre choix s'est tourné vers le Quatuor, car il offre à nos employés des espaces de travail modernes et flexibles qui correspondent parfaitement au monde hybride du travail de demain. En plus de proposer à nos employés une multitude de services, le Quatuor est idéalement situé et offre donc de nombreuses solutions de mobilité »,

- Guissou Nabavi, HR Director chez Buy Way Personal Finance

« Nous avons choisi le site d'Ikaros comme nouvel espace de travail car il offre à nos employés un environnement de travail moderne et flexible, avec une multitude de services, tout en étant situé proche de Bruxelles, de l'aéroport, de l'E40 et du Ring. »

- Wikje Bosman, Site Lead Belgium chez Smith & Nephew

Taux d'occupation spot et EPRA vacancy rate

	30.06.2021	31.12.2020
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location ^(a)	94,9%	95,2%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	2,4%	2,9%

^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce Rapport.

^(b) Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best Practices » de ce Rapport.

Il est à noter que, conformément aux définitions, les baux futurs signés ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation.

Durée moyenne pondérée des baux

	30.06.2021	31.12.2020
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance ^(a)	6,9 ans	7,2 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale ^(a)	7,4 ans	7,7 ans

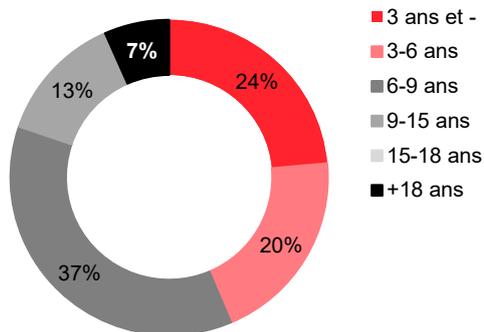
^(a) Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce Rapport.

Il est à noter que, conformément aux définitions, les baux futurs signés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la durée moyenne pondérée des baux.

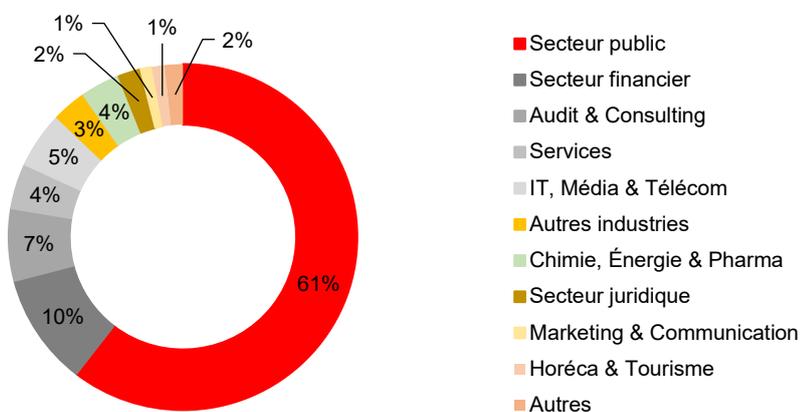


Arts 56, Bruxelles

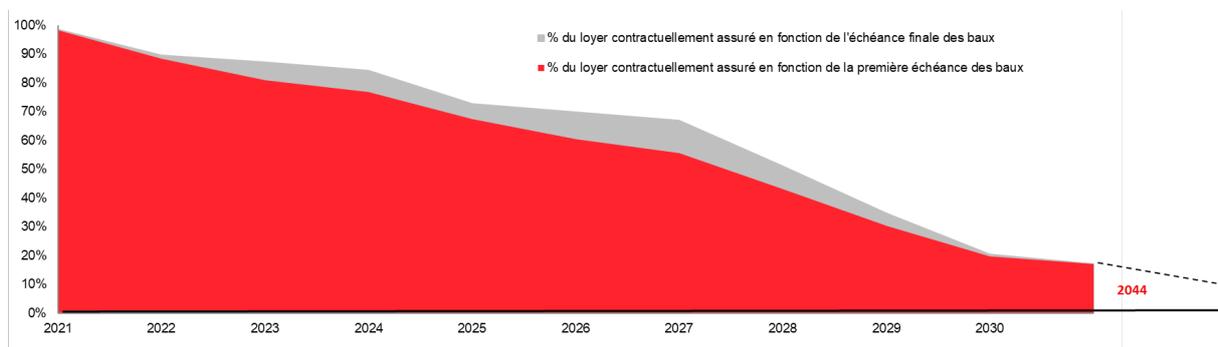
Durée des baux²



Locataires par secteur d'activité²



Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux³ (en vertu des loyers contractuels bruts en cours) (en %)



² Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2021.

³ Les loyers des années à venir 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 en cours au 30 juin 2021.

Locataires du secteur public et top 5 des locataires du secteur privé

Secteur public	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating
Fédéral		52,3%	AA (rating S&P)
Région flamande		2,4%	AA (rating Fitch)
Secteur public belge	8,2	54,7%	Rating S&P
Commission européenne		4,1%	AAA
Parlement européen		1,2%	AAA
Représentations		0,6%	-
Secteur public européen	3,5	5,8%	
Total locataires du secteur public	7,7	60,5%	

Secteur privé - top 5	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating S&P
Deloitte Services & Investments NV		6,4%	-
BNP Paribas et sociétés liées		5,0%	A+
Docler Services S.à. r. l.		3,2%	-
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,8%	A
McKinsey & Company		1,7%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	7,6	18,9%	

Autres locataires	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)
± 180 locataires	3,9	20,6%
Total du portefeuille	6,9	100%

Perception et reports des loyers

Au 14 juillet 2021, 98 % des loyers dus au premier semestre de l'exercice (y compris les loyers fixés au 1^{er} juillet, couvrant le troisième trimestre 2021) avaient été encaissés. Ce pourcentage est conforme à celui de l'an dernier à la même date. Une part limitée des retards de paiement est directement imputable à la crise sanitaire. Des reports très limités ont été accordés pour le second semestre de l'exercice. Ces reports de loyers représentent actuellement un montant d'environ 0,3 million €.

Situation actuelle^(a)	Loyers dus 01/01/21 => 01/07/21		
	Bureaux	Vente au détail/Fitness	Total
Perçus à ce jour	98,3%	50,9%	97,6%
Reports de paiement	0,3%	5,2%	0,4%
Arriérés	1,4%	6,0%	1,5%
Loyer gratuit accordé pour cause de Covid	0,0%	37,8%	0,6%
Total	100%	100%	100%
Total (en millions €)	70,4	1,1	71,5

^(a) Au 14 juillet 2021

Juste valeur⁴ par zone géographique

Bureaux	Variation sur le semestre ^(a) (en %)	Quote-part du portefeuille ^(b) (30.06.2021) (en %)	Juste valeur (30.06.2021) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2020) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé ^(c)	1,4%	41,6%	1 151,1	1 191,9
Bruxelles décentralisé	-0,5%	3,0%	82,9	82,2
Bruxelles périphérie	-3,5%	3,2%	90,0	92,5
Flandre	-1,9%	14,7%	407,5	428,3
Wallonie	-3,0%	8,2%	226,0	233,0
Luxembourg ville	0,7%	6,4%	178,3	147,1
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-0,1%	77,1%	2 135,8	2 175,1
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	-0,5%	22,0%	608,8	517,3
Immeubles de placement^(d)	-0,2%	99,1%	2 744,6	2 692,4
Immeubles détenus en vue de la vente	-11,3%	0,9%	24,1	21,6
Total	-0,3%	100%	2 768,8	2 714,0

^(a) La variation sur le semestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2021 (hors montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

^(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2021.

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

^(d) A l'exclusion des contrats de location de droits d'utilisation de bureaux et de droits d'utilisation de terrains (IFRS 16).

La juste valeur du portefeuille s'élevé à 2.768,8 millions € au 30 juin 2021, par rapport à la valeur de 2.714,0 millions € au 31 décembre 2020.

Cette évolution de valeur (hors droits d'usage IFRS 16) intègre :

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

À périmètre constant, la juste valeur du portefeuille a augmenté au cours du deuxième trimestre (+0,1%). La variation de la juste valeur a été de -0,3% au premier semestre (-7,7 millions €). La variation de la juste valeur est le corollaire d'ajustements mineurs de paramètres dans le cadre de la rotation des experts immobiliers au T1 2021. S'ajoute aussi le fait que la seconde tranche d'indemnités (5,3 millions €) a été reçue dans le cadre de l'accord général signé l'année dernière avec la Régie des Bâtiments (État belge) concernant la prolongation du bail du bâtiment Poelaert pour une durée fixe de neuf ans, conjuguée à la résiliation anticipée (totale ou partielle) avec indemnité de dix baux dans de petits bâtiments situés dans des provinces belges (en 2020 et en 2021).

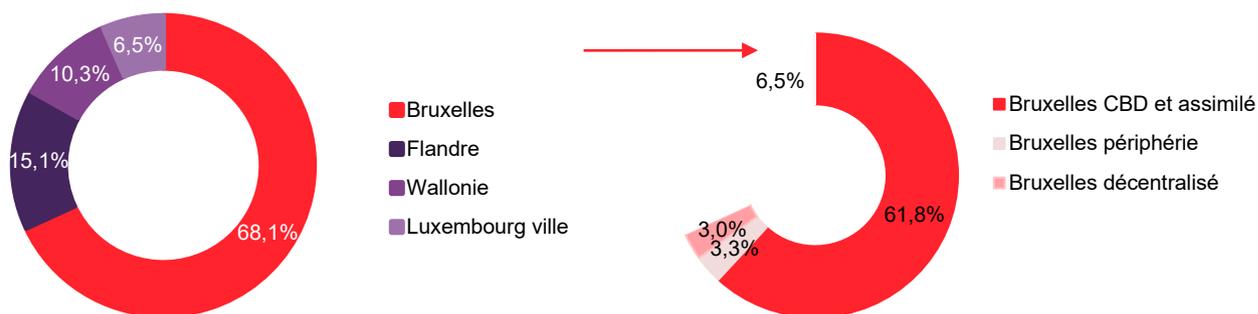
⁴ Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi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

Rendement locatif global

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement ^(a)	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Rendement brut courant	5,2%	5,3%	4,0%	4,3%
Rendement brut potentiel	5,4%	5,6%		

^(a) En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location mais hors droits d'usage IFRS 16.

Répartition géographique du portefeuille⁵



ROTATION DU PORTEFEUILLE

Les cessions réalisées depuis le début de l'année sont les suivantes :

- Cession de l'[immeuble Wiertz](#) (dans le CBD de Bruxelles) pour un montant de 74,9 millions € moyennant une plus-value nette de 43,2 millions € sur la valeur d'investissement et un TRI sans effet de levier de 10,79%.
- Clôture de la cession de la partie résidentielle du projet Paradis Express pour un montant de 18,9 millions € avec une plus-value de 2,1 millions € sur la dernière juste valeur ;
- Après la clôture du premier semestre, cession de deux biens immobiliers « non core » (dans des villes de provinces belges), réalisée à la dernière juste valeur. Des accords ont été passés en vue de la cession de deux autres biens de ce type.

Nous poursuivrons notre programme de cession de certains immeubles de Fedimmo en 2021 et 2022, conformément à notre stratégie annoncée précédemment. La majeure partie de ce programme de désinvestissement sera réalisée en 2022 afin de tirer le meilleur parti du solde des revenus.

En termes d'acquisitions, nous avons réalisé les transactions suivantes :

- Acquisition de l'[immeuble Cubus](#) (5.000 m²) au Grand-Duché de Luxembourg (Howald)
- Acquisition⁶ de l'immeuble de bureaux (6.800 m²) du [projet « Esprit Courbevoie »](#) à Louvain-la-Neuve

⁵ Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2021.

⁶ Bail emphytéotique de 94 ans.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT DANS LES BIENS DISPONIBLES À LA LOCATION

Au S1 2021, Befimmo a investi 16,1 millions € dans son portefeuille de biens disponibles à la location.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT :

Au cours du premier semestre de l'exercice, Befimmo a investi 109,3 millions € dans son portefeuille. Les principaux projets de rénovation et de construction sont repris dans le tableau ci-dessous. Tous les projets ont une certification BREEAM « Excellent », « Outstanding » ou équivalent en phase Design.

Actuellement, le taux de prélocation⁷ des projets de bureaux s'élève à 83% et augmente à 90% en tenant compte des lettres d'intention dans le projet Quatuor (après clôture du semestre).

	Investissement ^(a) réalisé en 2021 (en millions €)	Investissement ^(a) total (hors terrain) (en millions €)	% d'achèvement	Rendement de l'investissement total (terrain inclus)
Projets engagés en cours				
Paradis Express (partie bureaux) Wallonie, Liège	14,1	54	64%	> 6%
Quatuor Bruxelles CBD, Nord	42,5	170	93%	> 5,3%
ZIN Bruxelles CBD, Nord	33,5	411	26%	± 4,3%
Projets à engager en cours				
WTC 4^(b) Bruxelles CBD, Nord	0,6	140	-	-
PLXL (actuellement La Plaine) Bruxelles décentralisé	1,0	49	-	± 5,5%
LOOM (actuellement Joseph 2, Loi 44, Loi 52) Quartier Léopold	2,1	64	-	± 5%
Pachéco, Bruxelles CBD, Centre	0,5	37	-	± 5%
Total	94,3			

^(a) A l'exclusion des travaux de première installation pour des locataires et Silversquare.

^(b) Développement en cas de prélocation.

Pour toute information complémentaire sur ces projets, veuillez consulter les pages 56 et 59 du Rapport Financier Annuel 2020 (www.befimmo.be).

⁷ Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.

ACTIVITÉ COWORKING

Portefeuille espaces de coworking

Espaces	Superficie	Situation
Silversquare Bailli	7 200 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CDB
Silversquare Europe	4 600 m ²	Quartier Léopold, Bruxelles CDB
Silversquare Louise	3 300 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CDB
Silversquare Liberté	2 200 m ²	Quartier de la Gare, Luxembourg ville, Grand-Duché de Luxembourg
Silversquare Stéphanie	3 800 m ²	Quartier Léopold, Bruxelles CDB
Silversquare Delta	4 300 m ²	Quartier Université, Bruxelles décentralisé
Silversquare Zaventem	2 600 m ²	Bruxelles périphérie
Total	28 000 m²	

Silversquare exploite désormais sept espaces de coworking à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg. L'activité représente $\pm 7\%$ des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 30 juin 2021.

Taux d'occupation

	Nombre de desks occupés (A)	Nombre de desks disponibles (B)	Taux d'occupation (A/B)
Espace de coworking « mature » ^(a)	253	326	78%
Ensemble des espaces de coworking	1 647	3 028	54%

^(a) Un espace est considéré comme « mature » après 3 ans d'existence. Le périmètre des espaces matures et totaux fluctue d'une période à l'autre, étant donné que Silversquare est en phase de développement.

Le taux d'occupation de l'espace de coworking mature est de l'ordre de 78% au 30 juin 2021. Le confinement couplé aux ouvertures récentes des espaces Zaventem et Bailli ont eu une influence sur le taux d'occupation total qui s'établissait à 54% au 30 juin 2021, toutefois en augmentation depuis le début de l'année. Globalement, l'activité de coworking a fait preuve d'une forte résilience avec une augmentation globale du nombre de membres et du chiffre d'affaires.

Notre solution flexible alliant Befimmo et Silversquare est appelée à jouer un rôle important après la crise sanitaire et à devenir une solution essentielle dans les nouvelles formes de travail hybride. Nous en restons convaincus.

Taux de recouvrement des factures émises

Le taux de recouvrement des factures mensuelles atteint 98,9% au 30 juin 2021.

Répartition des revenus

64% des revenus générés sont à mettre au crédit de « bureaux privés », occupés par de petites ou moyennes entreprises au potentiel de résilience plus important que les « flex desks ».

Réserve d'espaces de coworking

Les espaces de coworking à aménager dans le portefeuille de Befimmo sont en général équipés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés « clé sur porte » à Silversquare. Silversquare (opérateur coworking) investit dans le mobilier et les TIC au sein de ces espaces. Pour les espaces agencés dans des immeubles de tiers, Silversquare investit aussi bien dans les aménagements que dans le mobilier et les TIC. Au S1 2021, Silversquare a ainsi investi 1,8 million € dans ses espaces. Befimmo (opérateur immobilier) a investi 12,6 millions € en 2021 dont 7,1 millions € dans le Central et 5,2 millions € dans le projet Quatuor. Cette somme est refacturée à Silversquare par un mécanisme de révision à la hausse des loyers.

Au troisième trimestre 2021, Silversquare ouvrira son huitième espace de coworking dans l'immeuble Central de Befimmo, au cœur du CBD bruxellois. Les préventes dépassent les 50% d'occupation pour les bureaux privatifs. Le Central abritera aussi, dès août, le nouveau siège de Befimmo. Celui-ci deviendra notre nouveau fleuron et incarnera la vision que Befimmo et Silversquare ont du nouveau monde du travail, puisqu'il réunira sous le même toit toutes les solutions de travail flexible que nous offrons à nos utilisateurs.

Pipeline actuel jusque 2022

Espaces	Surface - engagé	Surface - non engagé	Surface totale
<i>Nouvelles ouvertures 2021</i>	+ 6 800 m ^{2(a)}	-	
Portefeuille fin 2021	34 800 m²	-	34 800 m²
<i>Nouvelles ouvertures 2022</i>	+ 11 200 m ^{2(b)}	+ 5 800 m ²	
Portefeuille fin 2022	46 000 m²	5 800 m²	51 800 m²

^(a) Central

^(b) Quatuor, Paradis Express et Flandre

Après la mise en œuvre du plan de développement de Silversquare, la première contribution relative est attendue en 2023.



MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX

Toutes les informations suivantes, couvrant Bruxelles et le Luxembourg, sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de courtiers belges ayant une connaissance approfondie du marché des bureaux au 30 juin 2021.

LE MARCHÉ DE BUREAUX BRUXELLOIS

Lorsqu'il est fait référence au marché de bureaux bruxellois, le territoire couvert comprend la Région de Bruxelles-Capitale au sens administratif du terme ainsi qu'une partie du Brabant flamand et du Brabant wallon, composant l'arrière-pensée économique de Bruxelles. Dans cette zone, on recense quelque 1.850.000 habitants et plus d'un million d'emplois.

Prise en occupation

La prise en occupation au cours du premier semestre s'est élevée à 251.000 m², soit presque autant que la prise en occupation totale en 2020 et mieux que la prise en charge moyenne au cours des cinq dernières années. Ce sont les entreprises qui ont été les plus actives sur le marché, les dix principales opérations représentant ensemble 40% du total des transactions au T2 de 2021.

Parmi les principales transactions menées à ce jour, citons :

- 25.500 m² loués par l'EU Conference Center dans l'immeuble *ReaLex* (Quartier Léopold) ;
- 17.000 m² loués par Total Energies dans l'immeuble *Multi* (centre-ville) ;
- 15.000 m² loués par EY dans l'immeuble *The Wings* ;
- 14.000 m² loués par la Commission européenne dans le bâtiment Copernic (quartier Léopold) ;
- 5.500 m² loués par Working From Ennismore dans l'immeuble *Victoria* (quartier Nord) ;
- 3.700 m² loués par Nagelmackers dans l'immeuble *Monteco* (quartier Léopold) ;
- 3.000 m² loués par Emakina dans l'immeuble Royale belge (Sud-Est décentralisé).

Coworking

Ernst & Young et MeetDistrict s'installent tous deux dans le nouvel immeuble *The Wings*, dont la réception est prévue en 2023. MeetDistrict y occupera environ 10.000 m². Autre transaction de coworking à noter : la prise en occupation de la tour *Victoria* par Working From Ennismore. La crise sanitaire a eu des répercussions sur le coworking, mais ces récentes transactions illustrent la résilience du secteur.

Réceptions récentes et projets à venir

En 2021, environ 315.000 m² seront mis sur le marché, dont seulement 90.000 m² sur une base spéculative.

Pour 2022 et 2023, environ 200.000 m² sont en construction et disponibles. Si les prélocations se poursuivent comme au premier semestre 2021 (>60% de toutes les transactions ont été signées en tant que prélocations ou dans des immeubles Grade A), l'impact des nouvelles réceptions sur le taux de vacance pourrait être plus faible que prévu. Les locataires mettent en avant les aspects suivants : le développement durable, la qualité et l'accessibilité.

Évolution de la vacance locative

La vacance atteint ±8% du stock total, avec de grandes disparités par zone. Au 30 juin 2021, le taux de vacance s'élevait à ±4% dans le CBD. Les taux de vacance sont beaucoup plus élevés dans certaines zones décentralisées et périphériques où ils atteignent des niveaux à deux chiffres. Au début de la pandémie, le taux de vacance était à un plancher historique. Il pourrait connaître une légère augmentation dans un avenir proche pour les biens de catégorie B et C en raison de la réduction du périmètre et de la relocalisation vers des biens de catégorie A. Ces derniers mois, l'absorption des biens de catégorie A a été très bonne.

Quelque 41.000 m² ont fait l'objet d'une reconversion au premier semestre 2021. La plupart des projets sont situés dans les zones décentralisées et en périphérie de Bruxelles et devraient être reconvertis en appartements et quelques commerces.

Évolution des loyers

À l'exception notable de la zone décentralisée (+2,5% à 200 €/m²/an), les loyers ont bien résisté, sont restés stables au deuxième trimestre et se sont chiffrés à 315 €/m²/an dans le Quartier européen, 275 €/m²/an dans les Quartiers Louise, Nord et Centre-ville et 165 €/m²/an en périphérie.

À l'échelle de la ville, les loyers du quartile supérieur ont légèrement baissé de 1,5% par rapport au trimestre précédent pour atteindre 242 €/m²/an. Les loyers moyens pondérés ont baissé consécutivement à 187 €/m²/an. Les loyers moyens ont baissé de 1,8% par rapport au T1 2021 à 165 €/m²/an.

Marché de l'investissement en bureaux

Le volume d'investissement a atteint un total de 1,35 milliard € en Belgique au premier semestre 2021, un montant conforme à la moyenne sur 5 ans. Les bureaux bruxellois pèsent près de 35%, preuve du gros appétit des investisseurs. Il y a lieu de relativiser quelque peu la comparaison avec l'année dernière, sachant qu'un volume d'investissement inégalé avait été atteint en 2020, notamment avec la transaction historique de la Tour des Finances (vendue pour environ 1,3 milliard €).

Aujourd'hui, les investisseurs recherchent clairement des biens durables. Plusieurs grosses cessions de biens certifiés BREEAM Excellent et Outstanding ont été réalisées au cours des 12 derniers mois. Les investisseurs sont disposés à payer des marges plus élevées si les exigences ESG sont respectées.

Les taux de rendement « prime » se compriment encore sous l'effet de la politique de faibles taux d'intérêt de la Banque Centrale européenne et de la concurrence entre investisseurs pour acquérir les meilleurs produits. À l'heure actuelle, les rendements « prime » pour les immeubles assortis de baux de 6 à 9 ans se négocient autour de 3,75% à 3,5%. Pour les emplacements non CBD, il n'y a pas eu de changement. Le pourcentage avoisine toujours les 5,5%. Les rendements « prime » à long terme sont actuellement stables entre 3,25% et 3%.

Contrairement à d'autres villes européennes où l'on pourrait observer une hausse des rendements (entre 50 et 100 points de base selon les villes) dans les 12 à 24 mois à venir, Bruxelles devrait être plus résiliente avec un rendement « prime » censé se stabiliser autour de 3,60% jusqu'à la fin 2024.

LE MARCHÉ DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

Prise en occupation

Au cours du premier semestre 2021, 270.000 m² ont été loués sur le marché luxembourgeois des bureaux. Il s'agit d'un nombre très élevé de m², qui dépasse même les prises en occupation annuelles récentes. Il a été influencé par la transaction de 127.000 m² dans le bâtiment KAD2 du Parlement européen au Kirchberg (représentant 47% de la prise en occupation). Le nombre de transactions est conforme à la moyenne à long terme.

Parmi les autres transactions importantes, citons :

- Armacell International a loué 1.130 m² dans la zone de Capellen ;
- Cronos International a loué 941 m² dans la zone de Capellen ;
- FWU a loué 1.094 m² au H2O à Howald ;
- Swiss Life a loué 916 m² au K2 Ballade à Kirchberg ;
- Throgmorton a loué 800 m² le long du boulevard de la Pétrusse dans le quartier de la Gare ;
- Ista a loué 714 m² le long de la rue des Bruyères à Howald ;
- Maison Moderne a loué 705 m² le long de l'avenue de la Liberté dans le quartier de la Gare ;
- CFL a loué 605 m² le long de l'avenue Charles de Gaulle dans le quartier de la Gare.

Réceptions récentes et projets à venir

Le pipeline de développement reste modéré avec 108.000 m² encore à livrer en 2021 dont 71% sont encore disponibles à la location. En 2022, 227.000 m² devraient arriver sur le marché dont environ 57% sont déjà engagés.

Évolution de la vacance locative

Le taux de vacance locative sur le marché luxembourgeois reste très faible à 3,7%.

Des différences significatives existent entre les quartiers. Le CBD est inférieur à 2%, le Kirchberg est également toujours autour de 2%, tandis que la vacance dans le quartier de la Gare est légèrement plus élevée. Les zones très périphériques ont connu une augmentation de la vacance depuis le début de l'année, mais tous les principaux sous-marchés restent en dessous de 10% de vacance.

Évolution des loyers

Avec l'effet combiné d'un faible taux de vacance et d'un marché locatif globalement fort, les valeurs locatives restent solides. Les occupants recherchent les meilleurs emplacements et immeubles. Ces facteurs ont fait grimper les loyers « prime » à 52 €/m²/mois (plus de 600 €/m²/an) dans le CBD, un niveau record. La Cloche d'Or a également connu une augmentation à 35 €/m²/mois. Les autres principaux sous-marchés restent inchangés.

Marché de l'investissement en bureaux

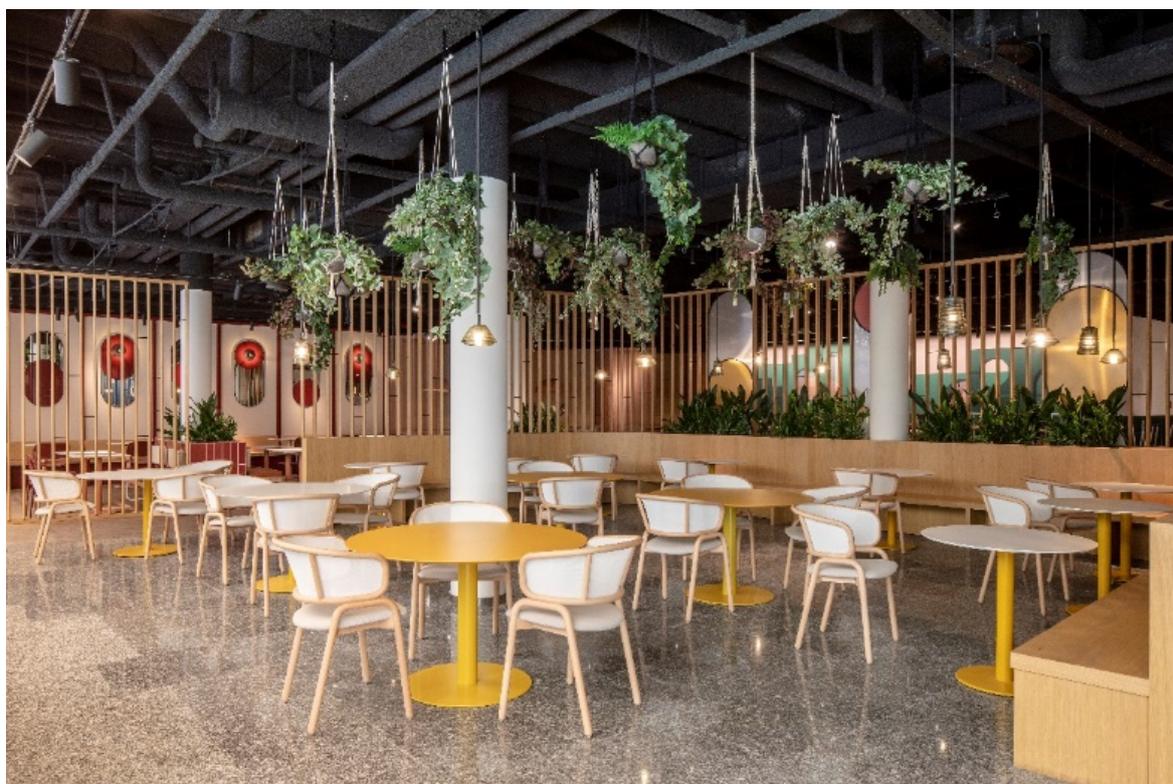
Le volume d'investissement a atteint un total de 300 millions € au premier semestre 2021.

Les transactions significatives sont :

- Atenor acquérant l'immeuble Renault pour 120 millions d'euros, qui sera transformé en un environnement de travail post-COVID ;
- Lone Star acquérant H2O à Howald ;
- L'acquisition de Melius par Generali à Cloche d'Or.

Tous secteurs confondus, le marché luxembourgeois de l'investissement a attiré plus de 651 millions €.

Les rendements « prime » ont baissé à 3,4%, une nouvelle compression étant possible au second semestre.



Arts 56, Bruxelles

CSR

PLAN D'ACTION 2030

La mission de Befimmo est étayée par des objectifs non financiers liés spécifiquement à ses trois engagements : « Mettre à disposition des espaces de travail et les repenser », « Transformer les villes », et « Être responsable ». Ces objectifs composent le plan d'action 2030 qui fait l'objet d'une revue semestrielle présentée à l'équipe chargée de la responsabilité sociétale.

La totalité du plan d'action et tous les projets de développement durable auxquels œuvre Befimmo sont publiés dans son [Rapport sur le développement durable 2020](#) et sont détaillés dans cette [vidéo consacré au plan d'action 2030](#).

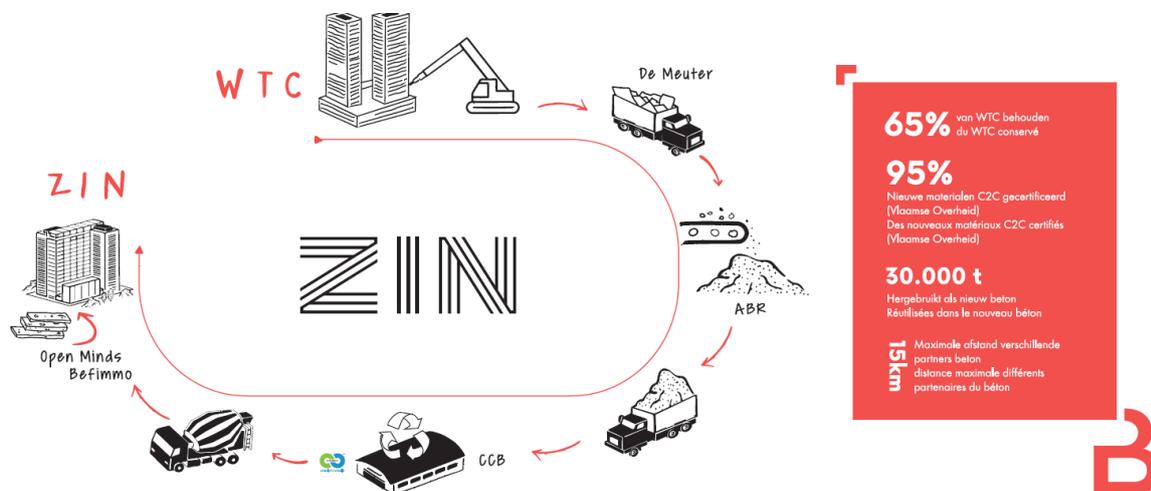
L'importance de l'action climatique a de nouveau été mise en évidence en juillet 2021 lorsque plusieurs régions de Belgique et d'Europe ont été touchées par de graves inondations. Nos pensées vont aux personnes qui ont été touchées par ces événements. Nos équipes travaillent sur des initiatives visant à soutenir les régions touchées.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE

Projets novateurs

En juin 2021, la toute première coulée circulaire de béton au Benelux a eu lieu dans le cadre de notre projet ZIN. Recyclés, les gravats provenant des anciennes tours du WTC sont valorisés dans le cadre du projet innovant et multifonctionnel ZIN dans le quartier Nord de Bruxelles.

En plaçant l'économie circulaire au cœur de son projet ZIN, Befimmo fait désormais figure de pionnier de l'écologisation du secteur de la construction. 30.000 tonnes de gravats ont été collectées, triées, broyées et valorisées en 3 500 tonnes de granulats de type A+. Ces granulats de haute qualité ont été à leur tour incorporés dans le nouveau béton pour donner 30.000 tonnes de béton neuf, certifié C2C Silver. Vous trouverez de plus amples informations sur ce projet sur [notre site web](#).



Certifications environnementales

Au cours du premier semestre 2021, Befimmo a obtenu des certifications BREEAM pour deux de ses projets de (re) développement :

- Brederode Corner a obtenu la certification « BREEAM Refurbishment - Excellent » ;
- Quatuor a obtenu la certification « BREEAM New Construction (design stage) - Outstanding ».

Green Finance Framework

Befimmo a finalisé son « Green Finance Framework ». Ce cadre fournit à Befimmo les outils pour émettre des obligations vertes, des placements privés verts ou des financements bancaires verts pour atteindre ses objectifs de développement durable. Le Framework se situe dans le prolongement logique de toutes les actions menées par la Société en matière d'environnement et de développement durable.

Information non financière

Au cours du premier semestre 2021, Befimmo a obtenu des scores élevés pour la publication de ses informations non financières



A



63



52/100 Robust

En outre, début juillet, elle a répondu à l'évaluation du **GRESB** et termine l'évaluation **CDP** à la fin de ce mois. Ces résultats seront publiés d'ici la fin de l'année.

Bien-être et philanthropie

- Au S1 2021, Befimmo a organisé une collecte de sang et une récolte de vêtements pour les sans-abri dans le cadre de sa relation de longue date avec la Croix-Rouge de Belgique et sa division locale à Auderghem.
- 28 membres de l'équipe ont également participé au défi sportif Let's Move for Parkinson, organisé par l'association caritative Demoucelle Parkinson. L'objectif était de bouger sur un parcours virtuel en Belgique pour collecter des fonds en faveur de la lutte contre la maladie de Parkinson. Nos équipes de coureurs et de marcheurs ont parcouru ensemble 256 km.
- Dans la perspective du déménagement du siège social, nos collaborateurs ont eu l'occasion de découvrir des solutions de mobilité douce pour rejoindre leurs futurs bureaux au centre de Bruxelles. Les participants se sont familiarisés avec plusieurs solutions de mobilité, dont les vélos (électriques), les trottinettes, les voitures partagées, les segways, etc. La promotion de la mobilité durable fait partie du plan d'action de Befimmo et joue un rôle majeur dans les modalités de redéveloppement de nos immeubles.



Coulée de béton circulaire au ZIN, Bruxelles

RAPPORT FINANCIER

	30.06.2021	30.06.2020
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 023 024	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période = base de calcul	27 028 558	27 052 443

VALEUR DE L'ACTIF NET ET BILAN CONSOLIDÉS

Évolution de la valeur intrinsèque consolidée

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2020 (part du groupe)	58,85	1 591,4	27 040 351
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		2,4	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		- 1,6	
Résultat net (part du groupe) au 30 juin 2021		46,8	
Solde du dividende de l'exercice 2020		- 15,4	
Autres éléments : principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		- 0,2	
Valeur intrinsèque au 30 juin 2021 (part du groupe)	60,08	1 623,4	27 023 024

	30.06.2021	31.12.2020
EPRA NRV	63,94	63,48
EPRA NTA	60,45	60,10
EPRA NDV	59,00	57,19

Les méthodes de calcul de l'EPRA NRV, NTA et NDV sont détaillées en page 77 de ce Rapport.

Bilan synthétique consolidé

(en millions €)	30.06.2021	31.12.2020
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 812,7	2 761,2
Autres actifs	93,3	85,3
Total actifs	2 906,0	2 846,5
Capitaux propres	1 623,4	1 591,4
Dettes financières	1 090,9	1 053,3
non courant	621,8	684,6
Courant ^(a)	469,1	368,7
Autres dettes	191,7	201,8
Total capitaux propres & passifs	2 906,0	2 846,5
LTV	37,5%	36,8%

^(a) 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.

RÉSULTATS FINANCIERS

Événements modifiant le périmètre

Par rapport au premier semestre 2020, le périmètre a évolué principalement suivant :

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

Activité opérateur immobilier**Compte de résultats synthétiques**

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat locatif net	62 653	69 384
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	61 529	69 205
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 124	179
Charges immobilières nettes ^(a)	-10 067	-7 523
Résultat d'exploitation des immeubles	52 586	61 861
Frais généraux	-10 582	-8 473
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 545	- 179
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	40 459	53 209
Marge opérationnelle^(a)	64,6%	76,7%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 798	-
Résultat immobilier net^(a)	47 257	53 209
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ^(a)	-8 218	-10 177
Impôts	- 769	- 839
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers^(a)	38 270	42 192
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7 615	73
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ^(b)	20 961	-16 673
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	13 345	-16 601
Résultat net	51 615	25 591
Résultat net (en € par action)	1,91	0,95
EPRA earnings (en € par action)	1,20	1,57

^(a) Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 3 de ce Rapport.

^(b) Le résultat net au 30 juin 2020 est retraité en excluant la quote-part dans le résultat des participations mises en équivalence.

Analyse du résultat net de l'activité opérateur immobilier

Le **revenu locatif like-for-like** a légèrement augmenté de 0,4%. Cette hausse s'explique par des prolongations de baux et l'indexation qui sont partiellement compensées par certaines résiliations de baux (déjà négociées avant la crise sanitaire) et des gratuités locatives liées à cette même crise.

Le **résultat locatif net** a diminué de 9,7% par rapport à la même période de l'année passée. Cette situation est principalement due au programme de rotation des actifs :

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

Les indemnités pour résiliation anticipée d'un bail reçues au premier trimestre 2020 sont partiellement compensées par les indemnités reçues au cours du premier trimestre 2021 liées à la résiliation anticipée (totale ou partielle) de dix baux de petits immeubles situés dans des villes de provinces belges (en 2020 et en 2021) dans le cadre de l'accord global signé l'année dernière avec la Régie des Bâtiments (État belge) concernant la prolongation du bail de l'immeuble Poelaert pour une durée fixe de neuf ans.

Les **charges immobilières nettes** sont en hausse de 2,5 millions €. Cette augmentation s'explique principalement par le rattrapage de travaux d'entretien réalisés ce premier semestre par rapport à la même période de l'année dernière (corollaire de la crise sanitaire et du confinement au premier semestre 2020) et par les commissions d'agence liées aux nouveaux baux.

L'**EPRA like-for-like net rental growth** s'établit à -4,2% au 30 juin 2021. Cette situation est imputable aux facteurs mentionnés propres aux revenus locatifs nets « like-for-like » et au rattrapage de travaux d'entretien des bâtiments. L'EPRA like-for-like net rental growth ne tient pas compte des indemnités perçues dans le cadre de la résiliation anticipée de certains baux, notamment avec la Régie des Bâtiments (État belge).

Les **frais généraux du groupe** s'établissent à 10,6 millions €, contre 8,5 millions € l'an passé. Cette augmentation s'explique principalement par les éléments exceptionnels liés au départ à la retraite du précédent CEO, au provision liée au PSU⁸ du Comité exécutif, à l'impact du renforcement de l'équipe en 2020, et à des initiatives d'innovation et de numérisation.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 40,5 millions €, contre 53,2 millions € à la même période de l'année passée.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à -7,6 millions € (-0,3%) contre +0,1 million € l'année dernière, corollaire d'ajustements mineurs de paramètres dans le cadre de la rotation des experts immobiliers. S'ajoute aussi le fait que la seconde tranche d'indemnités (5,3 millions €) a été reçue dans le cadre de l'accord global signé l'année dernière avec la Régie des Bâtiments (État belge) concernant la prolongation du bail du bâtiment Poelaert pour une durée fixe de neuf ans, conjuguée à la résiliation anticipée (totale ou partielle) avec indemnité de dix baux dans de petits bâtiments situés dans des provinces belges (en 2020 et en 2021).

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement**, de l'ordre de 6,8 millions € au 30 juin 2021, correspond aux plus-values réalisées (sur base de la dernière juste valeur) liée à la cession de l'immeuble Wiertz et de parties du résidentiel de Paradis Express.

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'établit à -8,2 millions €, contre à -10,2 millions € à la même période l'année passée. Le recul des charges financières est dû à l'effet conjugué de la baisse du volume moyen de la dette de 8,4% et d'un coût moyen (annualisé) du financement légèrement inférieur à 1,9% par rapport à l'année dernière.

⁸ Pour plus d'informations, voir le rapport de rémunération inclus dans le Rapport Financier annuel 2020.

L'augmentation du **résultat net**, qui passe de 25,6 millions € au 30 juin 2020 à 51,6 millions € au 30 juin 2021 s'explique principalement par une variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (en raison de l'augmentation de la courbe des taux d'intérêt sur la période) (+21,0 millions € contre -16,7 millions € il y a un an). L'**EPRA earnings** s'établit à 32,4 millions € par rapport à 42,5 millions € l'an passé. L'EPRA earnings par action se chiffre à 1,20 €, contre 1,57 € l'année dernière. Le résultat net par action quant à lui s'établit à 1,91 € par action par rapport 0,95 € à la même période de l'année passée.

Commentaire sur les résultats liés à l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking se monte à 4,4 millions € au premier semestre 2021, contre 4,0 millions € l'année dernière.

Commentaire sur les résultats consolidés

Le résultat net consolidé s'établit à 45,3 millions €, contre 24,3 millions € à la même période de l'année passée. Le résultat net consolidé (part du groupe) se monte à 46,8 millions €. L'EPRA earnings consolidé atteint 1,14 € par action contre 1,53 € au 30 juin 2020.

STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE

Principales caractéristiques

- Financements confirmés pour un montant total de 1.475 millions € (dont 71,3% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.040 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- Utilisation du programme de billets de trésorerie à court terme à concurrence de 408 millions € ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 84,2% du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 1,9% pour les 6 premiers mois de l'année, en baisse par rapport à 2,0% au 31 décembre 2020 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,6 années (par rapport à 4,9 années au 31 décembre 2020) ;
- Ratio d'endettement de 41,9%⁹ (par rapport à 40,8% au 31 décembre 2020) ;
- Ratio LTV de 37,5%¹⁰ (par rapport à 36,8% au 31 décembre 2020) ;
- Ratio de couverture¹¹ de 86,1% (par rapport à 98,6% au 31 décembre 2020).

Le 21 juin 2021, Standard & Poors a confirmé notre notation BBB/Stable/A-2.

Financements réalisés

- Nouveau financement bancaire de 50 millions € pour une période de 3 ans avec possibilité d'extension jusqu'à 5 ans ;
- Renouvellement d'un financement amortissable de 130 millions € pour une période de 5 ans et 5 mois. Constitué d'une revolving credit facility de 80 millions € et d'un emprunt à terme de 50 millions € ;
- Placement privé européen de 5 millions € à une échéance de 10 ans.

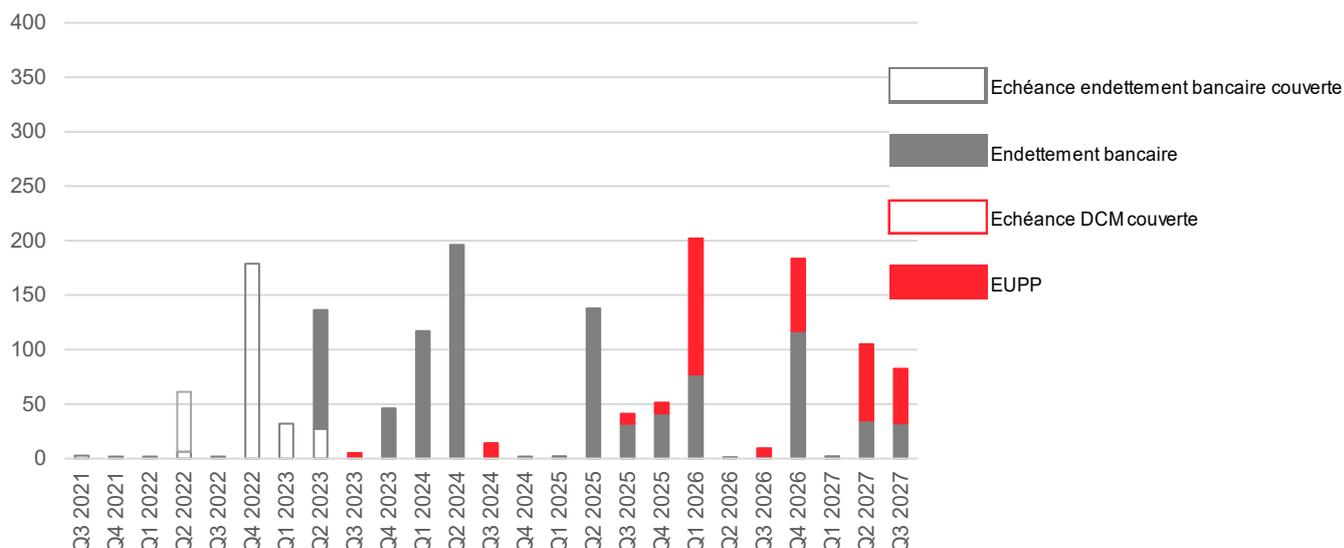
Dans le contexte d'incertitudes liées à la pandémie de COVID-19, la société a souhaité poursuivre son travail de renfort de sa structure financière. Toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a assuré ses besoins de financement jusqu'à la fin du T1 2023.

⁹ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

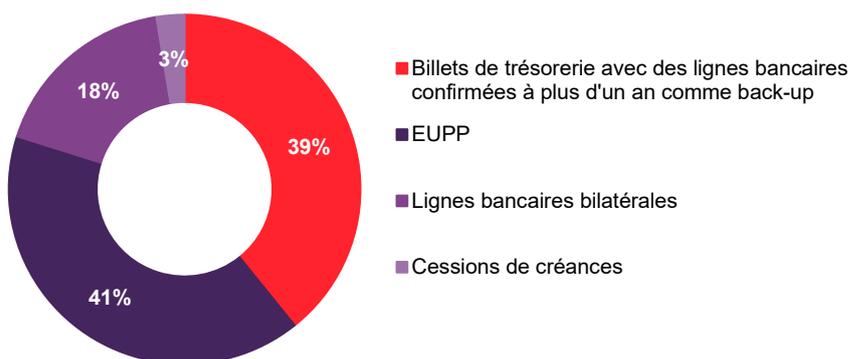
¹⁰ Loan-to-value (LTV) = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

¹¹ Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale.

Échéances des engagements financiers par trimestre (au 30/06/2021) (en millions €)



Répartition de l'endettement (au 30/06/2021)



Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 30 juin 2021, pour des émissions à court terme à concurrence de 408 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 116,3 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

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 et de COLLAR¹².

Opérations réalisées :

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

¹² 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).

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 86,1% au 30 juin 2021. Le ratio de couverture reste supérieur à 50% jusqu'au troisième trimestre 2026 inclus.

Evolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (au 30/06/2021)

Moyenne annuelle	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
CAP	Notionnel (en millions €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Taux moyen (en %)	1.2%	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Taux moyen (en %)	0.5%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	891	980	1034	971	896	756	561	373	285	260	229	167	165	165	162	155	155	105	92
	Taux moyen ^(a) (en %)	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.4%

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

PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE

Sur la base des éléments connus à la date de publication de ce Rapport, le Conseil d'administration confirme l'EPRA earnings prévisionnel de 2,10 € par action.

Befimmo proposera un dividende d'un minimum de 80% de l'EPRA earnings de l'année augmenté le cas échéant de plus-values réalisées pendant l'exercice dans le cadre de sa politique de rotation d'actifs, soit pour l'exercice 2021 un minimum de 1,68 € brut par action. Le rendement sur cours s'élève à 5% sur base du cours de bourse au 30 juin 2021.

Befimmo a l'intention de proposer la distribution du dividende en deux phases (acompte en décembre et dividende final en mai) et, le cas échéant, sous forme optionnelle.



EPRA BEST PRACTICES

Le Commissaire a vérifié que les ratios EPRA étaient calculés conformément aux définitions et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2021	30.06.2020
EPRA earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles.	Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent d'acquitter le paiement des dividendes.	en milliers €	32 379	42 477
			en € par action	1,20	1,57
EPRA Cost Ratio	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides incluses/exclues), divisées par les revenus locatifs bruts.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.	Charges sur vides incluses	32,9%	23,3%
			Charges sur vides exclues	29,9%	20,5%
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth	La croissance locative nette à périmètre constant compare la croissance du revenu locatif net du portefeuille, qui a été en exploitation continue, et pas en développement, durant les deux dernières périodes complètes décrites.	Fournit de l'information (en %) de la croissance du revenu locatif net (charges immobilières exclues) à périmètre constant du portefeuille (excluant l'impact des acquisitions et des désinvestissements) ^(b) .	en %	-4,2%	-1,2%
Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2021	30.06.2020
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés ^(d) basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisés par la juste valeur ^(c) du portefeuille augmenté des frais (estimés) de transactions (= valeur acte en main).	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.	en %	4,9%	4,7%
			en %	5,0%	5,0%
(ii) EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative (ou d'autres réductions de loyer).				
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille.	Un indicateur « pur » des surfaces vacantes des immeubles de placement (en %), basé sur la VLE.	en %	2,4%	3,6%

^(a) Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

^(b) Vu le fait que l'EPRA ne publie pas l'utilité de l'EPRA Like-for-Like, Befimmo l'a rédigée.

^(c) Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.

^(d) Pour Befimmo, le revenu locatif brut annualisé équivaut au loyer annuel brut en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.

INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2021	30.06.2020
EPRA earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles.	Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent d'acquitter le paiement des dividendes.	en milliers €	30 913	41 498
			en € par action	1,14	1,53
Indicateurs EPRA	Définition EPRA ^(a)	Utilité EPRA ^(a)		30.06.2021	30.06.2020
EPRA NRV	Net Reinstatement Value (NRV) : part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs.	en milliers €	1 727 854	1 716 486
			en € par action	63,94	63,48
EPRA NTA	Net Tangible Assets (NTA) : part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs.	en milliers €	1 633 582	1 625 138
			en € par action	60,45	60,10
EPRA NDV	Net Disposal Value : représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs.	en milliers €	1 594 358	1 546 515
			en € par action	59,00	57,19

^(a) Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

^(b) Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.

BEFIMMO EN BOURSE

CHIFFRES CLÉS

	30.06.2021 (6 mois)	31.12.2020 (12 mois)
<i>Nombre d'actions émises</i>	28 445 971	28 445 971
<i>Nombre d'actions non détenues par le groupe</i>	27 023 024	27 040 351
<i>Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période</i>	27 028 558	27 048 907
Cours le plus haut (en €)	36,6	57,0
Cours le plus bas (en €)	32,9	32,1
Cours de clôture (en €)	33,5	36,3
Nombre d'actions traitées ^(a)	11 302 609	24 888 322
Volume moyen journalier ^(a)	89 703	70 693
Vélocité du flottant ^(a)	54%	120%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	-	80%
Dividende brut ^(b) (en € par action)	-	2,3
Rendement brut ^(c)	-	6,2%
Return sur cours ^(d)	-10,6%	-28,5%

^(a) Source : Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.

^(b) Soumis à un précompte mobilier de 30%.

^(c) Dividende brut divisé par le cours de clôture.

^(d) Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture du semestre en tenant compte de réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation au dividende optionnel.

ÉVOLUTION DE L'ACTION BEFIMMO

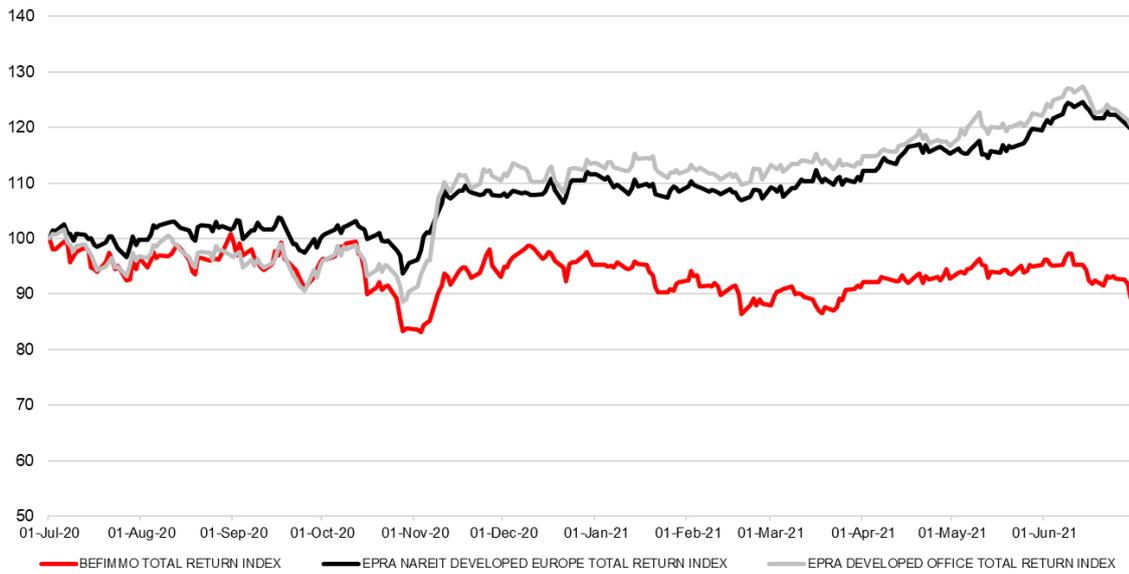
L'action Befimmo a clôturé à 33,5 € au 30 juin 2021, contre 36,30 € au 31 décembre 2020. La capitalisation boursière de Befimmo s'élève à 952.940.028,5 € au 30 juin 2021. Durant le premier semestre de l'exercice, le volume moyen quotidien d'échange sur toutes les plateformes se situe aux environs de 89.703 actions.

La crise sanitaire actuelle se caractérise notamment par une baisse sensible des cours de bourse. Le cours de l'action Befimmo cote à un niveau historiquement bas. Au 30 juin 2021, l'action a clôturé à 33,5 €, soit une décote de -44% par rapport à la valeur intrinsèque.

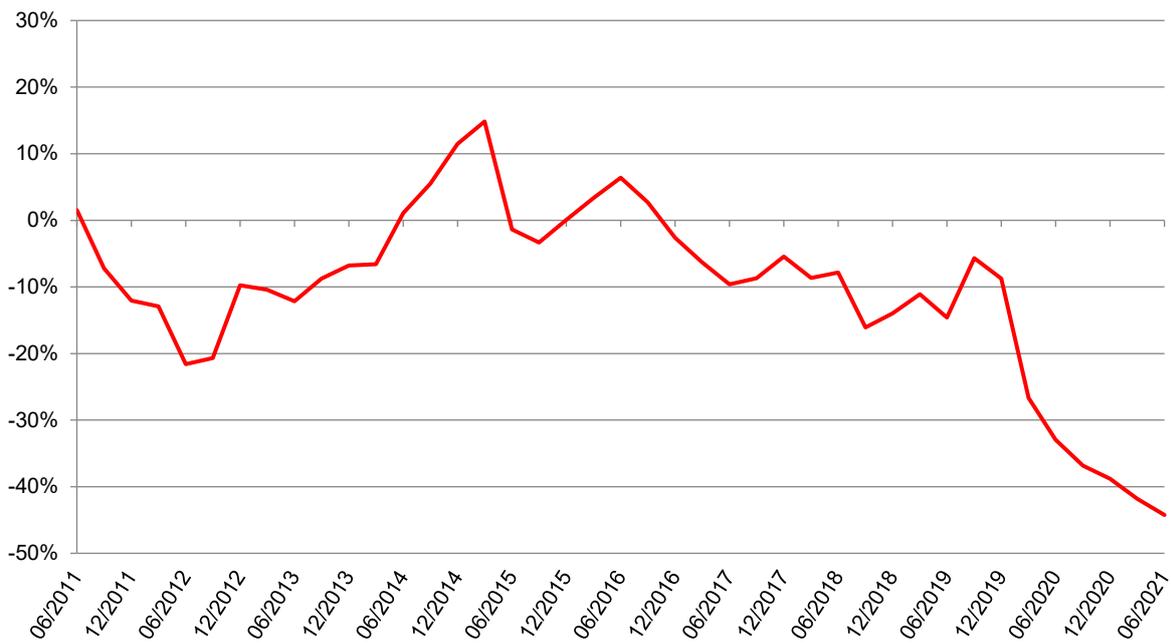
Au 30 juin 2021, le return sur cours de l'action Befimmo est de -10,6% depuis le début de l'année.

Kepler Cheuvreux est chargé de la mise en œuvre du contrat de liquidité portant sur les actions ordinaires de Befimmo mises en circulation sur Euronext Brussels. Ce contrat prévoit l'achat et la vente par Kepler Cheuvreux d'actions Befimmo. Pour plus d'informations, consultez le [communiqué de presse du 5 octobre 2020](#).

Évolution du total return index de Befimmo par rapport au total return index des indices EPRA NAREIT et EPRA OFFICES¹³



Prime et décote du cours de bourse par rapport à la valeur intrinsèque sur une période de 10 ans



¹³ Source : EPRA.

INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES

Gouvernance d'entreprise

Les renouvellements de mandats suivants ont été proposés et approuvés lors de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2021 :

- nomination de M. Jean-Philip Vroninks en tant qu'Administrateur indépendant pour une période de quatre ans prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2025 ;
- renouvellement du mandat de M. Alain Devos, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de deux ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2023 ;
- renouvellement du mandat de Mme Sophie Goblet, en tant qu'Administratrice indépendante, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2025 ;
- renouvellement du mandat de Mme Sophie Malarne-Lecloux, en tant qu'Administratrice indépendante, pour une période de trois ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2024 ;
- renouvellement du mandat de M. Vincent Querton, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2025.

La composition du Conseil se présente comme suit :

Mandat au Conseil	Date d'expiration du mandat
Vincent Querton Président, Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2025
Jean-Philip Vroninks Administrateur délégué	Assemblée générale ordinaire 2025
Benoît De Blieck Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2022
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2025
Sophie Malarne-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2024
Wim Arousseau Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2022
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Assemblée générale ordinaire 2024
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2022
Alain Devos Administrateur non exécutif	Assemblée générale ordinaire 2023
Anne-Marie Baeyaert Administrateur non exécutif, indépendant	Assemblée générale ordinaire 2023

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Publication des résultats semestriels ^(a) et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2021	29 juillet 2021
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2021	28 octobre 2021
Mise en paiement de l'acompte ^(b) sur dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n° 42	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	15 décembre 2021
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	16 décembre 2021
- <i>Mise en paiement</i>	17 décembre 2021
Publication des résultats annuels ^(a) au 31 décembre 2021	17 février 2022
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2021	25 mars 2022
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021	26 avril 2022
Mise en paiement du solde ^(c) du dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n° 43	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	4 mai 2022
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	5 mai 2022
- <i>Mise en paiement</i>	6 mai 2022

^(a) Publication après clôture de la Bourse.

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

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

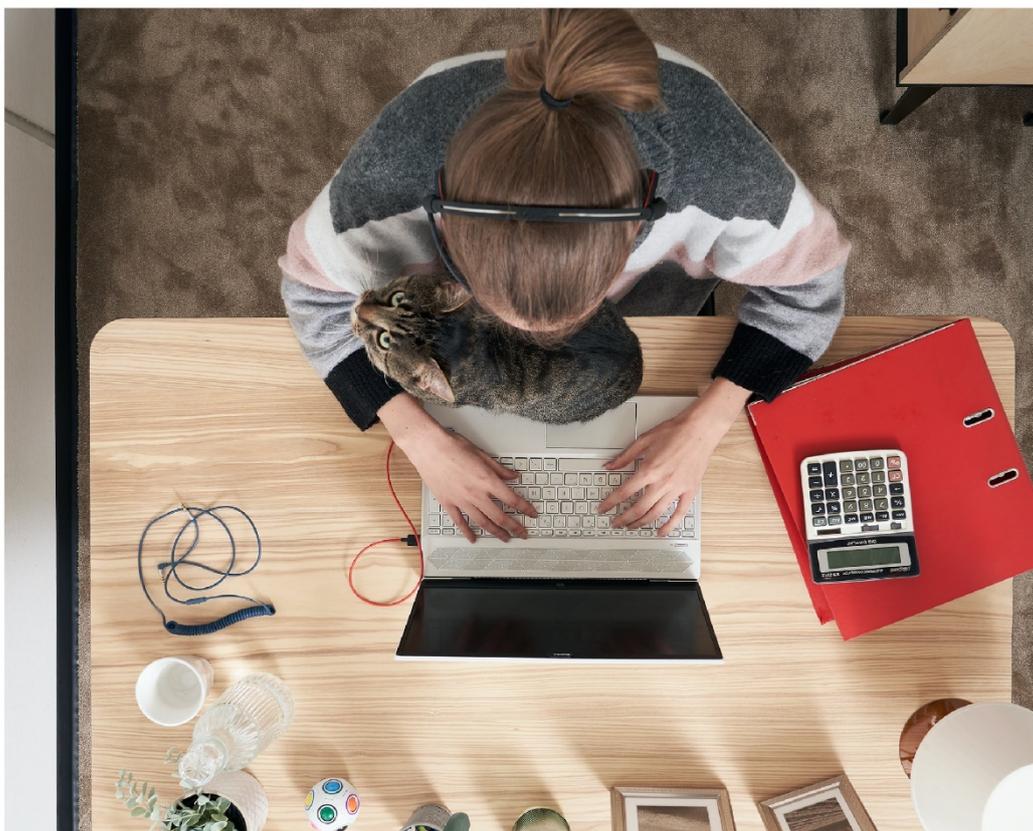
STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les notifications de transparence reçues ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit :

	Nombre d'actions (déclarées) à la date de déclaration	Sur la base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues de l'actionnaire	(en %)
Déclarants			
AXA Belgium SA	2 741 438	30/04/2019	9,6%
Ageas et sociétés liées	2 641 047	30/04/2019	9,3%
BlackRock Inc.	848 297	20/11/2019	3,0%
Actions propres			
Befimmo SA	1 418 975	01/07/2021	4,99%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	20 796 214	01/07/2021	73,1%
Total	28 445 971		100%

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS



ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (EN MILLIERS €)

	Notes	30.06.2021	30.06.2020
I. (+) Revenus locatifs		66 450	73 166
III. (+/-) Charges relatives à la location		66	- 251
RÉSULTAT LOCATIF NET		66 516	72 916
IV. (+) Récupération de charges immobilières		9 158	10 727
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		19 182	22 547
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-24 242	-26 983
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		4	159
RÉSULTAT IMMOBILIER		70 617	79 366
IX. (-) Frais techniques		-11 568	-10 644
X. (-) Frais commerciaux		- 600	- 460
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 843	-1 978
XII. (-) Frais de gestion immobilière		-1 801	-1 558
XIII. (-) Autres charges immobilières		-3 034	-3 459
(+/-) Charges immobilières		-18 847	-18 099
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		51 770	61 267
XIV. (-) Frais généraux de la Société		-12 145	-9 732
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		-1 389	274
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		38 236	51 809
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		6 798	-
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-10 962	897
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		34 072	52 706
XX. (+) Revenus financiers	5	619	414
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	5	-7 401	-10 049
XXII. (-) Autres charges financières	5	-2 225	-1 222
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	20 961	-16 673
(+/-) Résultat financier		11 953	-27 531
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		46 026	25 175
XXV. (-) Impôts des sociétés		- 775	- 843
(+/-) Impôts		- 775	- 843
RÉSULTAT NET		45 251	24 333
RESULTAT NET (part du groupe)		46 802	24 733
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE		-1 551	- 401
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)		1,73	0,91
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension		2 364	- 323
RÉSULTAT GLOBAL		47 615	24 010
RESULTAT NET (part du groupe)		49 166	24 410
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE		-1 551	- 401

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIF	Notes	30.06.2021	31.12.2020
I. Actifs non courants		2 840 266	2 790 205
A. Goodwill	6	17 723	18 145
B. Immobilisations incorporelles		5 349	3 815
C. Immeubles de placement	7	2 788 565	2 739 649
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare		2 746 742	2 694 479
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)		41 824	45 170
D. Autres immobilisations corporelles		15 745	15 355
E. Actifs financiers non courants	8	8 063	8 421
F. Créances de location-financement		4 821	4 822
II. Actifs courants		65 769	56 284
A. Actifs détenus en vue de la vente	7	24 149	21 581
B. Actifs financiers courants	8	1 072	795
C. Créances de location-financement		147	145
D. Créances commerciales		33 537	28 386
E. Créances fiscales et autres actifs courants		142	479
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 813	2 439
G. Comptes de régularisation		3 911	2 458
TOTAL DE L'ACTIF		2 906 036	2 846 488
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30.06.2021	31.12.2020
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 623 441	1 591 404
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 623 441	1 591 404
A. Capital		398 357	398 356
B. Primes d'émission		861 905	861 905
C. Réserves		316 377	318 874
D. Résultat net de l'exercice		46 802	12 269
II. Participations ne donnant pas de contrôle		-	-
PASSIFS		1 282 594	1 255 084
I. Passifs non courants		671 540	760 104
A. Provisions		1 293	3 918
B. Dettes financières non courantes	8	621 825	684 586
a. Établissements de crédit		198 462	219 677
c. Autres		423 363	464 909
C. Autres passifs financiers non courants		39 763	62 973
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		7 547	7 547
F. Passif d'impôts différés		1 112	1 081
II. Passifs courants		611 054	494 980
A. Provisions		2 321	2 526
B. Dettes financières courantes	8	469 091	368 697
a. Établissements de crédit		10 389	11 001
c. Autres		458 702	357 696
C. Autres passifs financiers courants		662	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		114 270	93 130
E. Autres passifs courants		1 700	4 276
F. Comptes de régularisation		23 010	26 351
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 906 036	2 846 488

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

	30.06.2021	30.06.2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2 439	2 878
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période (6 mois)	45 251	24 333
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-6 798	-
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	9 008	10 857
Intérêts payés (incl. charge d'intérêt IFRS 16)	-11 560	-12 691
Impôts	775	843
Impôts payés	- 335	- 193
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10 962	- 897
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	-20 961	16 673
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	96	133
Correction IFRS 16	288	-
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	1 799	1 057
Goodwill impairment	421	-
Ajustements des provisions (+/-)	- 104	- 870
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	28 841	39 244
Mouvement des postes d'actif	-6 812	-16 948
Mouvement des postes de passif	-8 708	21 957
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-15 519	5 009
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	13 321	44 253
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-92 493	-79 901
Cessions	93 706	-
Acquisition immeuble de placement Cubus	-29 973	-
Autres acquisitions (projets de redéveloppement, participations, ...)	- 465	- 534
Autres immobilisations (in)corporelles	-3 789	-3 668
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-33 014	-84 103
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	33 344	129 739
Placements privés obligataires européens	5 000	-
Remboursement USPP mai 2019 et mai 2020	-	-67 494
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières IFRS 16	-1 400	-1 174
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-1 470	- 294
Solde de dividende de l'exercice précédent	-15 407	-23 265
Frais d'augmentation de capital	-	36
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	20 067	37 548
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	374	-2 302
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE (6 MOIS)	2 813	575

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres : part du groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.19	398 320	861 905	231 434	112 213	1 603 872		1 603 872
Affectation du résultat			112 213	-112 213	-		-
Dividende distribué			-23 265		-23 265		-23 265
<i>Dividende 2019 Befimmo (solde)</i>			-23 265		-23 265		-23 265
Placement privé d'actions propres du 3 décembre 2019	36				36		36
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			- 401		- 401		- 401
Autres éléments du résultat global			- 323		- 323		- 323
Résultat net (part du groupe) de la période (6 mois)				24 733	24 733		24 733
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.20	398 356	861 905	319 658	24 733	1 604 653		1 604 653
Dividende distribué				-45 440	-45 440		-45 440
<i>Acompte sur dividende 2020 Befimmo</i>				-45 440	-45 440		-45 440
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			- 715		-715		- 715
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires			1 773		1 773		1 773
Programme de liquidité			- 382		-382		- 382
Autres éléments du résultat global			-1 461		-1 461		-1 461
Résultat net (part du groupe) de la période (6 mois)				32 976	32 976		32 976
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.20	398 356	861 905	318 874	12 269	1 591 404		1 591 404
Affectation du résultat			12 269	-12 269	-		-
Dividende distribué			-15 407		-15 407		-15 407
<i>Dividende 2020 Befimmo (solde)</i>			-15 407		-15 407		-15 407
Autres éléments: principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units	0		- 171		- 171		- 171
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-1 551		-1 551		-1 551
Autres éléments du résultat global			2 364		2 364		2 364
Résultat net (part du groupe) de la période (6 mois)				46 802	46 802		46 802
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.21	398 357	861 905	316 377	46 802	1 623 441		1 623 441

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ**

Befimmo (« la Société », immatriculée à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0455.835.167) est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La date de clôture des exercices de la Société et de ses filiales est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo détient une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 121 993 au Grand-Duché de Luxembourg), Befimmo Property Services SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.052.241), Fedimmo SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meirfree SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0889.229.788), Vitalfree SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0899.063.306), Zin in Noord 2025 SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0759.620.955), Loi 52 SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0712.741.845) et Kubissimmo (immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 251 488 au Grand-Duché de Luxembourg). Befimmo détient une participation de 75,63% dans la société Silversquare Belgium SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0806.423.356). Befimmo détient une participation de 12,5% dans le capital de Co.Station Belgium SA (immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0599.786.434).

La Société présente des états financiers consolidés en date du 30 juin 2021. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers et a autorisé leur publication en date du 28 juillet 2021.

Les activités du Groupe sont consacrées à la mise à disposition d'immeubles de bureaux, de salles de réunions et d'espaces de coworking à divers types d'utilisateurs et à la prestation de services connexes.

Au 30 juin 2021, les immeubles mis à disposition se composaient d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking situés en Belgique, principalement à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg, mis, pour les deux tiers, à la disposition des institutions publiques et pour le solde à des multinationales et sociétés belges.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés résumés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils doivent être lus simultanément avec les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2020 repris dans le Rapport Financier Annuel 2020.

Les principales méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2020 (pages 157 à 165) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux repris dans le Rapport Financier Annuel 2020 (page 165) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

4. INFORMATION SECTORIELLE

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Rapport immobilier ».

Les secteurs d'activités de Befimmo sont l'activité opérateur immobilier et l'activité coworking.

Activité opérateur immobilier								
	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie		Wallonie	
(en milliers €)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)
COMPTE DE RÉSULTATS								
A. Revenus locatifs	28 077	35 737	3 434	3 385	3 404	4 408	5 576	5 526
B. Résultat d'exploitation des immeubles	23 907	30 957	2 543	3 089	2 662	3 965	4 723	4 821
C. Variations de la juste valeur des immeubles	17 364	13 659	- 433	- 1 103	- 3 236	- 1 117	- 9 372	8 043
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	4 707	-	-	-	-	-	2 091	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	45 978	44 616	2 110	1 986	- 574	2 847	- 2 557	12 864
Pourcentage par secteur	96,6%	71,8%	4,4%	3,2%	-1,2%	4,6%	-5,4%	20,7%
F. Frais généraux de la Société								
G. Autres revenus et charges d'exploitation								
H. Résultat financier								
I. Impôts								
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)								
Résultat net (Part de groupe)								
Participations ne donnant pas de contrôle								
	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20
BILAN								
Actif								
Goodwill	2 607	2 607	-	-	-	-	1 018	1 329
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 699 116	1 659 766	82 878	82 234	89 980	92 537	283 499	284 973
<i>dont investissements et acquisitions de l'année</i>	<i>92 119</i>	<i>182 037</i>	<i>1 079</i>	<i>2 790</i>	<i>679</i>	<i>1 230</i>	<i>14 641</i>	<i>- 16 403</i>
Autres actifs	3 396	3 343	-	-	-	-	1 572	1 624
TOTAL ACTIF	1 705 118	1 665 716	82 878	82 234	89 980	92 537	286 089	287 926
Pourcentage par secteur	58,7%	58,5%	2,9%	2,9%	3,1%	3,3%	9,8%	10,1%
TOTAL PASSIF								
TOTAL CAPITAUX PROPRES								
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère								
Participations ne donnant pas de contrôle								
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES								

Activité opérateur immobilier				Activité coworking		Montants non affectés / éliminations intracompagnies		Total	
Flandre		Luxembourg ville							
30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)
18 834	18 044	3 254	2 525	4 439	4 042	- 567	- 502	66 450	73 166
16 060	16 811	2 691	2 219	- 809	- 588	- 7	- 6	51 770	61 267
- 13 182	- 22 352	1 245	2 943	- 3 346	825	-	-	- 10 962	897
-	-	-	-	-	-	-	-	6 798	-
2 878	- 5 541	3 935	5 162	- 4 155	237	- 7	- 6	47 607	62 164
6,0%	-8,9%	8,3%	8,3%	-8,7%	0,4%	0,0%	0,0%	100%	100%
						-12 145	- 9 732	-12 145	- 9 732
						-1 389	274	-1 389	274
						11 953	- 27 531	11 953	- 27 531
						- 775	- 843	- 775	- 843
								45 251	24 333
								46 802	24 733
								-1 551	- 401
30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20
5 198	5 308	-	-	8 900	8 900	-	-	17 723	18 145
437 115	449 467	178 302	147 083	41 824	45 170	-	-	2 812 714	2 761 229
831	1 565	29 975	15	-	-	-	-	139 323	171 234
-	-	-	-	-	-	70 630	62 147	75 598	67 114
442 313	454 775	178 302	147 083	50 724	54 070	70 630	62 147	2 906 036	2 846 488
15,2%	16,0%	6,1%	5,2%	1,7%	1,9%	2,4%	2,2%	100%	100%
						1 282 594	1 255 084	1 282 594	1 255 084
						1 623 441	1 591 404	1 623 441	1 591 404
						1 623 441	1 591 404	1 623 441	1 591 404
						-	-	-	-
						2 906 036	2 846 488	2 906 036	2 846 488

5. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -9,0 millions € au premier semestre 2021, par rapport à -10,9 millions € au premier semestre de 2020.

Les « Revenus financiers » comprennent principalement les indemnités payées par les investisseurs sur leurs placements en billets de trésorerie émis par Befimmo.

La baisse des charges d'intérêt de 2,7 millions € à la sous-rubrique « Intérêts nominaux sur emprunts » s'explique principalement par la diminution de la dette moyenne entre le premier semestre 2021 et le premier semestre 2020. La diminution de la dette entre les deux périodes de comparaison est imputable aux cessions d'immeubles intervenues au 4^e trimestre 2020 et au premier semestre 2021, à une augmentation des charges d'intérêt capitalisées en 2021 pour les projets en cours Quatuor et ZIN, et à l'échéance d'un USPP (placement privé d'obligations aux États-Unis) comparativement cher en 2020. La sous-rubrique « Autres charges d'intérêts » comprend les charges d'intérêts sur les baux, comptabilisées selon la norme IFRS 16, s'élevant à -0,8 million € au premier semestre 2021 et à -0,7 million € au premier semestre 2020.

L'augmentation de 1,0 million € du poste « Autres charges financières » est imputable à la fin d'une cession de créances à taux fixe sur le bâtiment Wiertz vendu en mars 2021 et à l'augmentation des commissions de réservation à la suite de l'augmentation des réserves de financement pour couvrir l'ambitieux programme de dépenses d'investissement et un objectif de liquidité accru pendant la pandémie.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est de -21,0 millions € contre -16,7 millions € sur les six premiers mois de 2020.

(en milliers €)	30.06.21 (6 mois)	30.06.20 (6 mois)
(+) XX. Revenus financiers	619	414
(+) Intérêts et dividendes perçus	508	304
(+) Redevances de location-financement et similaires	111	109
(+/-) XXI. Charges d'intérêt nettes	-7 401	-10 049
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-3 036	-5 744
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 134	- 128
(-) Autres charges d'intérêts	- 847	- 734
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	1 387	2 697
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	1 387	2 697
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-4 772	-6 139
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-4 772	-6 139
(-) XXII. Autres charges financières	-2 225	-1 222
(-) Frais bancaires et autres commissions	-1 771	-1 222
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 3	-
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	- 452	-
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20 961	-16 673
(+/-) Instruments de couverture autorisés	20 995	-29 394
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	20 995	-29 394
(+/-) Autres	- 34	12 720
(+/-) Résultat financier	11 953	-27 531

6. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Le descriptif de la méthode d'enregistrement de ce goodwill est décrit dans le Rapport Financier Annuel 2020 (page 174).

Au 30 juin 2021, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation, conformément à la méthode décrite dans le Rapport Financier Annuel 2020 (page 175). Le test aboutit à une dépréciation de 421 k €, principalement due à la réduction de la valeur d'immeubles sis en Flandre et en Wallonie.

La consolidation de Silversquare depuis le 1 janvier 2019 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Le descriptif de la méthode d'enregistrement de ce goodwill est décrit dans le Rapport Financier Annuel 2020 (page 175).

La Société n'a aucune indication au 30 juin 2021 d'une différence significative dans l'évaluation de Silversquare en dessous du coût d'acquisition déprécié au 31 décembre 2020. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été actée.

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers €)

Valeur comptable au 31.12.2019	2 814 822
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 814 822</i>
<i>Juste valeur du portefeuille hors Silversquare</i>	<i>2 790 778</i>
<i>Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)</i>	<i>24 044</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>-</i>
Acquisitions	13 228
Autres investissements	158 006
Reclassement goodwill WTC 3 et WTC 4 avant apport en nature	4 685
Cessions	- 251 396
Variations de la juste valeur	860
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	21 125
<i>Nouveaux baux contractés depuis le 1^{er} janvier 2020</i>	<i>20 518</i>
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>608</i>
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	- 101
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>- 101</i>
Valeur comptable au 31.12.2020	2 761 229
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 739 649</i>
<i>Juste valeur du portefeuille hors Silversquare</i>	<i>2 694 479</i>
<i>Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)</i>	<i>45 170</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>21 581</i>
Acquisitions	29 973
Autres investissements	109 350
Cessions	- 76 876
Variations de la juste valeur	- 7 651
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	- 3 346
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>- 3 346</i>
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	36
<i>Variations de la juste valeur</i>	<i>36</i>
Valeur comptable au 30.06.2021	2 812 714
<i>dont : - Immeubles de placement</i>	<i>2 788 565</i>
<i>Juste valeur du portefeuille hors Silversquare</i>	<i>2 746 742</i>
<i>Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)</i>	<i>41 824</i>
<i>- Actifs détenus en vue de la vente</i>	<i>24 149</i>

En 2020, la principale acquisition de Befimmo a été l'immeuble Loi 52, situé dans le Quartier Léopold du CBD.

Au premier semestre 2021, Befimmo a fait l'acquisition de l'immeuble Cubus, sis au Luxembourg.

En 2020, 158,0 millions € ont été investis en travaux dans le portefeuille, dont 138,2 millions € dans des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Les principaux investissements ont porté sur le projet Quatuor (68,5 millions €), le projet ZIN (39,4 millions €), le projet Paradis

Express (15,8 millions € dans la partie bureaux), la rénovation de l'immeuble Central (11,1 millions €) et la rénovation du bâtiment Brederode Corner achevée en 2020 (5,1 millions €).

Au premier semestre 2021, Befimmo a investi 109,3 millions € dans son portefeuille. Ces investissements concernent principalement le projet Quatuor (42,5 millions €), le projet ZIN (33,5 millions €), la rénovation de l'immeuble Central (12,5 millions €) et le projet Paradis Express (14,6 millions €).

Dans le courant de l'exercice 2020, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur les immeubles Blue Tower, Schuman 3, Schuman 11 et Guimard au cœur du CBD bruxellois et a vendu l'immeuble Media en périphérie bruxelloise. Fedimmo a vendu l'immeuble Froissart sis dans le CBD bruxellois.

Au premier semestre 2021, Befimmo a cédé l'immeuble Wiertz, sis dans le CBD bruxellois. Fedimmo a vendu l'aile résidentielle de Paradis Express à Mategi et Yust.

La rubrique « Actifs détenus en vue de la vente » comprend six immeubles du portefeuille Fedimmo sis en Flandre et en Wallonie.

8. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

À périmètre constant, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au premier trimestre 2023. Le chapitre « Structure financière et politique de couverture » à la page 27 de ce Rapport reprend des informations détaillées sur le sujet.

Afin de limiter les risques liés à l'évolution des taux d'intérêt et de change, la Société procède à l'acquisition d'instruments de couverture. Au 30 juin 2021, le ratio de couverture est de 86,1%. Le tableau ci-après reprend l'ensemble des instruments de couverture dont dispose la Société au 30 juin 2021.

€

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option	20	1.15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR ¹ vendu	2	Option	20	0.55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.82%	oct. 2017	juil. 2021	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1.57%	déc. 2017	sept. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1.40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1.08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0.84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0.81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.17%	juin 2018	déc. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.71%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.80%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.65%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0.66%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.71%	août 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0.93%	août 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0.91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0.85%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0.92%	fév. 2025	août 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.82%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.95%	avr. 2018	oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1.10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1.14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1.21%	jan. 2025	avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1.21%	déc. 2024	juin 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0.87%	déc. 2018	déc. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0.65%	jan. 2022	juil. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.74%	jan. 2025	jan. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	0.77%	mai 2021	nov. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.79%	juil. 2021	jan. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.61%	févr. 2025	fév. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0.74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0.94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.70%	sept. 2019	juil. 2039	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.66%	jan. 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	-0.05%	jan. 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0.54%	jan. 2023	juil. 2040	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1.51%	mars 2017	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0.37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0.37%	avr. 2021	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	2.99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	30	2.99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0.54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0.54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0.42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	0.42%	oct. 2017	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	65	0.81%	mars 2018	mars 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1.25%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1.25%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois

^(a) La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

Actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêts et de change, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan et incluent l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Befimmo reçoit ces informations d'une société spécialisée indépendante. La Société procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec les valorisations provenant des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouve ci-dessous :

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 30.06.2021	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II. C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	-	- 113
Forward	2	7 852	-40 313
		7 852	-40 426

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2020	
Classe selon IFRS	Niveau selon IFRS	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat	I.C. & II. C. Autres passifs financiers non courants et courants
Option	2	-	- 224
Forward	2	7 924	-62 749
		7 924	-62 973

La Société n'effectue pas de compensation de valeur de ses instruments financiers comptabilisés à l'actif et au passif du bilan. Les montants des actifs financiers et des passifs financiers repris dans la situation financière sont donc des montants bruts.

Actifs et passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel 2020 (pages 161 à 163), la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 30 juin 2021 de 26,8 millions € ;
- d'une ligne bancaire d'une valeur résiduelle de 14,7 millions € au 30 juin ;
- de divers placements privés européens (EUPP) à taux fixes pour un montant total de 377,0 millions €.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre indicatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable et en juste valeur au terme du premier semestre 2021.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 30 juin 2021, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit de la Société (niveau 2).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre indicatif.

(en milliers €)	Niveau	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	384 795	376 974
Ligne bancaire	2	15 302	14 700
Cessions de créances de loyers futurs / de redevances d'usufruits futures	2	29 782	26 761

RAPPORT DU COMMISSAIRE



RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ORGANE D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS CLOSE LE 30 JUIN 2021**INTRODUCTION**

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Befimmo SA et de ses filiales arrêté au 30 juin 2021 ainsi que de l'état du résultat global consolidé résumé, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres, y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date ainsi que des notes aux états financiers consolidés résumés, communément, les « Etats Financiers Consolidés Résumés ». L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

ETENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2021 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 29 juillet 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch*
Partner

*Agissant au nom d'une SRL

DÉCLARATION



DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Monsieur Jean-Philip Vroninks, Administrateur délégué, et Monsieur Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- a) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

FACTEURS DE RISQUES



Ce chapitre répertorie des risques identifiés comme étant susceptibles d'affecter la Société, ainsi qu'une description des mesures prises par cette dernière afin de les anticiper, de limiter leur impact potentiel et de les transformer en opportunités.

Faire des affaires implique une prise de risques. Il n'est pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société et, indirectement, par ses actionnaires.

La situation économique et financière mondiale et le contexte géopolitique actuel peuvent accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo. Cette liste de risques est établie sur la base d'informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport Financier Semestriel et est complétée par le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes. Elle ne reflète que les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels la Société est confrontée. Les risques repris dans chaque catégorie sont classés par ordre d'importance en fonction de leur probabilité et de l'étendue possible de leurs répercussions, sans tenir compte des mesures d'atténuation ou du positionnement de Befimmo.

Cette liste n'est pas exhaustive : il peut y avoir d'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU COVID-19

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À LA PANDÉMIE		
<p>La gestion de la pandémie de COVID-19 a entraîné et pourrait entraîner à l'avenir des mises à l'arrêt d'activités, ainsi que des confinements imposés par le gouvernement.</p> <p>La crise peut accélérer l'évolution du monde du travail.</p>	<p>Diminution de la demande d'espaces de bureaux.</p> <p>Interruption ou ralentissement des chantiers de construction dans le cadre des projets de redéveloppement.</p> <p>Difficultés financières rencontrées par les locataires, ayant des répercussions sur les revenus et la trésorerie de la Société.</p> <p>Accès moins aisé à des financements et/ou augmentation des marges de crédits exigées par les banques et les marchés financiers avec un impact potentiel sur la liquidité.</p> <p>Risque de liquidité.</p> <p>Baisse de la prévision de l'EPRA earnings, ainsi qu'un retard dans la contribution des différents projets de développement.</p> <p>Plus grande volatilité du cours de l'action.</p>	<p>Befimmo est consciente que la crise peut accélérer l'évolution du monde du travail. Nous sommes à l'affût des tendances dans ce domaine depuis quelques années.</p> <p>Avec notre activité de coworking, nous sommes en mesure d'offrir une plus grande flexibilité (en termes de durée de bail, d'occupation des espaces de travail et du type d'équipements requis pour les besoins du moment) et de proposer une offre hybride¹⁴ permettant aux clients « corporate » de combiner plusieurs solutions d'espaces dans un réseau Belux.</p> <p>La Société dispose d'une base solide de locataires, avec 93% des revenus (opérateur immobilier) provenant de baux longs avec des institutions publiques belges et européennes. Le solde est réparti entre des locataires issus de divers secteurs, parmi lesquels de grandes entreprises, et une part très limitée provenant du secteur « retail » (7% des revenus locatifs consolidés). Le top 5 des clients « corporate » représente 18,9% des revenus.</p> <p>Au 30 juin 2021, l'activité de coworking représentait environ 7% des revenus locatifs consolidés. 64% des revenus de l'année de Silversquare sont réalisés dans des « private offices » occupés par des petites ou moyennes entreprises qui ont un potentiel de résilience plus important que les « flex desks ».</p>

¹⁴ Befimmo offrira différentes solutions d'espaces de travail dans un modèle de bureaux hybrides, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking, en passant par un mix des deux solutions. Les utilisateurs bénéficieront d'une flexibilité en termes de temps (durée de leur bail), d'espace de travail (ils occuperont facilement plus ou moins d'espace selon leurs besoins) et d'infrastructures de réunion. Ils pourront se déplacer d'un endroit à l'autre, en fonction de leurs préférences et de leur horaire de travail.

		<p>La durée moyenne pondérée des baux en cours (opérateur immobilier) jusqu'à la prochaine échéance était de 6,9 ans au 30 juin 2021 et de 7,4 ans jusqu'à échéance.</p> <p>Au 30 juin 2021, le taux d'occupation (opérateur immobilier) s'élevait à 94,9%.</p> <p>83% des projets de développement de bureaux sont déjà pré-loués.</p> <p>Les besoins de financement sont actuellement couverts jusqu'à la fin du premier trimestre de 2023. Au 30 juin 2021, le LTV (Loan-to-Value) s'élevait à 37,45%.</p>
--	--	---

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À DES FACTEURS EXTERNES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL		
<p>L'occupation des surfaces de bureaux gagne en flexibilité et en mobilité. Les progrès technologiques facilitent la transition d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel » à des environnements d'entreprise plus dynamiques.</p> <p>Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents et stimuler l'intelligence collective.</p>	<p>La baisse du nombre de mètres carrés loués par employé pourrait se traduire par une diminution du taux d'occupation des immeubles.</p> <p>Les environnements de bureaux traditionnels ne répondent plus aux attentes.</p> <p>Le « business model » du coworking a le vent en poupe.</p>	<p>La Société :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est engagée à un monde de travail repensé où les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - a acquis une participation majoritaire dans une société de coworking (Silversquare) ; - développe (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ; - intègre la mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - développe des projets qui s'intègrent dans la ville, où les immeubles évoluent en écosystème ouvert sur leur environnement urbain, regroupant une mixité des fonctions.
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT		
<p>Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.</p>	<p>Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p> <p>Dans le contexte des taux d'intérêt actuels, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, a un effet négatif sur les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS.</p> <p>Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir des répercussions, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.</p>	<p>Mise en place d'une politique de couverture de notre risque lié aux taux d'intérêt : se financer à taux fixes sur une partie de l'endettement ou conclure des instruments financiers de type IRS ou options CAP et FLOOR sur une partie de l'endettement à taux variables.</p> <p>Endettement total au 30 juin 2021 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une dette de 875,1 millions € (soit 84,2% de la dette totale) est financée à taux fixes (conventionnels ou définis via des IRS) ; - le solde, soit 164,7 millions €, est financé à taux variables, dont 20 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP et COLLAR¹⁵). Un solde de 13,9% de la dette totale est donc non couvert. <p>En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 1,4 millions € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 30 juin 2021).</p> <p>Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2020, l'impact d'une hausse de 0,25% des taux du marché générerait une</p>

¹⁵ La souscription de COLLAR (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) permet de plafonner l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

		<p>augmentation des charges financières estimée à 0,0 million € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 30 juin 2021).</p> <p>Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement de la société était de 41,9% et son ratio LTV de 37,45%.</p> <p>Le 21 juin 2021, l'agence de notation Standard & Poor's confirmait le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à sa dette court terme.</p>
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT		
<p>Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges évoluent notamment en fonction de l'appétit pour le risque sur les marchés financiers et des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite « Bâle IV ») et du secteur des assurances (réglementation dite « CRD IV »). Elles traduisent la perception du profil de risque crédit de la Société.</p>	<p>Augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p>	<p>Répartition dans le temps des échéances des financements et diversification des sources de financement.</p> <p>Optimisation de l'utilisation des financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple, selon les conditions de marché, par l'utilisation d'un programme d'effets de commerce à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).</p>
RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION		
<p>Risque de déflation sur ses revenus, car les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé belge.</p> <p>Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé..</p>	<p>L'impact de l'ajustement des loyers peut être estimé à 1,3 million € sur une base annuelle (hors protection), par pourcentage de variation de l'indice santé.</p>	<p>Conformément à l'usage, 95,2%¹⁶ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l'effet d'une éventuelle indexation négative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45,3% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base. - 49,9% comportent une clause ayant pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. <p>Le solde des baux, soit 4,8%, ne prévoit pas de plancher.</p> <p>Maîtrise des frais en vertu de contrats passés avec les entrepreneurs.</p>

¹⁶ Sur la base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2021.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF		
<p>Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande et par une évolution de la nature de la demande.</p> <p>La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - risque de perte et/ou de baisse de revenus ; - risque de réversion négative des loyers ; - risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité ; - risque de baisse de la juste valeur des immeubles, etc. 	<p>Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.</p> <p>Sur une base annuelle au 30 juin 2021, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 2,0 millions € sur le résultat d'exploitation de ses immeubles, de - 0,07 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,07% sur le ratio d'endettement.</p> <p>Coûts directs liés au vide locatif, à savoir les charges et taxes sur immeubles non loués.</p> <p>Ils sont estimés sur une base annuelle à 1,7 million €, ce qui représente environ 1,3% du total des revenus locatifs.</p> <p>Charges plus élevées pour la commercialisation des biens disponibles à la location.</p> <p>Baisse de la valeur des immeubles.</p>	<p>La stratégie d'investissement de Befimmo est axée sur les éléments suivants (sans s'y limiter) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ; - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. <p>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde du travail repensé où les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ; - développement (avec Silversquare) d'un réseau Belux de bureaux hybrides ; - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville où les immeubles évoluent en écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. <p>La Société dispose d'une équipe commerciale professionnelle qui se consacre à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement sa relation avec ses clients.</p> <p>La pérennité des cash-flows dépend principalement de la sécurisation des revenus locatifs. La Société s'efforce de répartir les risques en faisant en sorte de mettre une part importante de son portefeuille immobilier en location dans le cadre de baux de longue durée et/ou en multilocation.</p> <p>Au 30 juin 2021, la durée moyenne pondérée des baux de Befimmo en cours jusqu'à la prochaine échéance s'établissait à 6,9 ans.</p> <p>Au 30 juin 2021, le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location s'établissait à 94,9%, contre 95,2% au 31 décembre 2020. Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A¹⁷ à Bruxelles.</p>
RISQUE LIÉ À LA RÉPUTATION DE LA SOCIÉTÉ		
<p>Risque lié à la réputation vis-à-vis des parties prenantes (locataires actuels et potentiels, riverains, pouvoirs publics, investisseurs actuels et potentiels, analystes financiers et autres, fournisseurs, etc.).</p>	<p>Une atteinte à la réputation de la Société pourrait avoir des répercussions notamment lors de la négociation de baux, de la recherche de financement et/ou sur la valeur de l'action.</p>	<p>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Le Code d'Éthique impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</p>

¹⁷ Bâtiment neuf (nouvelle construction ou rénovation lourde) conforme aux normes environnementales, techniques et d'agencement spatial les plus récentes (notamment plateaux optimisés). D'une manière générale, bâtiment neuf ou de moins de 5 ans.

<p>La réputation est influencée par les informations diffusées par les médias et sur les réseaux sociaux.</p>		<p>Outre ses obligations de déclaration en tant que société cotée en Bourse et SIR, Befimmo communique de manière transparente et proactive avec ses parties prenantes.</p> <p>La Société dispose d'un plan de communication (interne et externe) et d'un plan de communication de crise. Elle effectue (via des agences spécialisées) des analyses de réputation.</p> <p>Nous suivons les médias quotidiennement et apportons toutes les corrections ou clarifications nécessaires.</p>
<p>RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT</p>		
<p>Risque lié à la rénovation ou la construction d'immeubles.</p> <p>En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou d'une reconstruction.</p> <p>Dans ce cadre, Befimmo est exposée à des risques liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés) ; - au choix de programmation ; - à l'obtention des permis (difficultés, retards, changements législatifs, etc.) ; - à la construction (coût, retard, conformité, etc.) ; - à la commercialisation. 	<p>Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget.</p> <p>Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif.</p> <p>Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité.</p> <p>Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.</p>	<p>Nous concevons des projets innovants, durables et de qualité (en y intégrant les dernières technologies) répondant aux besoins du marché.</p> <p>Analyse continue des besoins du marché :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé où les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - une gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ; - la mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville où les immeubles évoluent en écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. <p>Dialogue proactif et récurrent avec les pouvoirs publics dans le cadre des demandes de permis.</p> <p>Choix de fournisseurs de services de bonne qualité.</p> <p>Équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants.</p>
<p>RISQUE DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D'ACQUISITION ET DE JOINT-VENTURE</p>		
<p>Risque que la valeur de certains actifs ait été surévaluée ou que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion d'opérations de fusion, de scission ou d'acquisition ou à l'occasion de joint-ventures.</p>	<p>Nécessité de réévaluer certains actifs ou d'acter des passifs qui pourraient conduire à une perte économique pour la Société.</p>	<p>Nous prenons les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des exercices de due diligence complets (immobilier, comptable, fiscal, etc.) sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou fusionnées pouvant conduire, le cas échéant, à l'obtention de garanties.</p> <p>Précautions similaires prises en cas de joint-ventures.</p>
<p>RISQUES DE CONCENTRATION SECTORIELLE</p>		
<p>Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles).</p>	<p>Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux.</p>	<p>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur les éléments suivants (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ; - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur. <p>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé où les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ; - ambition de développer (avec Silversquare) un réseau Belux de bureaux hybrides ; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville où les immeubles évoluent en écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.
RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES		
Risques liés à la défaillance financière des locataires.	<p>Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et au vide locatif inattendu.</p> <p>Pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité, etc.</p>	<p>Examen préalable de la santé financière des clients potentiels.</p> <p>Des garanties locatives sont exigées des locataires¹⁸ du secteur privé.</p> <p>Befimmo a une procédure de suivi régulier des créances impayées.</p>
RISQUES DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE		
Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il se compose d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son Hinterland économique (70% du portefeuille au 30 juin 2021).	Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois, caractérisé par la présence importante des institutions européennes et des activités qui y sont liées.	<p>Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la Société veille à éviter une trop grande concentration du portefeuille dans une seule zone ou un seul actif.</p> <p>À titre d'exemple, au 30 juin 2021, l'immeuble Axento au Luxembourg, l'immeuble AMCA à Anvers, la tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles, la tour 3 du WTC à Bruxelles et les projets Quatuor et ZIN à Bruxelles représentent chacun entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille.</p>
RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DU COWORKING		
Risques liés à l'entrée dans un nouveau marché qui est en plein développement (maîtrise des facteurs majeurs de succès, concurrence, etc.).	Rentabilité liée au succès de l'activité sous-jacente.	<p>Prise d'une participation majoritaire dans une société (Silversquare) ayant une grande expérience du coworking.</p> <p>Pour Befimmo, l'impact est relativement limité sachant que la Société développe cette activité progressivement.</p>

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES		
<p>Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille.</p> <p>Risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans des segments de marché où le nombre limité de transactions fournit peu de points de comparaison, ce qui est dans une certaine</p>	<p>Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement²⁰ et de LTV²¹ de la Société.</p> <p>Impact sur la capacité de distribuer un dividende²² au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non</p>	<p>La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur les éléments suivants (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate ; - des immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.

¹⁸ Les locataires du secteur public (État belge fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante (60,5% au 30 juin 2021) du portefeuille de la Société, calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 30 juin 2021, ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité.

²⁰ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

²¹ Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

²² Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » en page 77 du Rapport Financier Annuel.

<p>mesure le cas dans les zones décentralisées et la périphérie de Bruxelles (6,37%)¹⁹ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de province belges.</p>	<p>distribuables et de la partie distribuable des primes d'émission.</p> <p>Sur la base des données au 30 juin 2021, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -27,7 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,02 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,40% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,38% sur le ratio LTV.</p>	<p>La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un monde de travail repensé où les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs ; - élargissement de l'offre et des cibles potentielles avec l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société de coworking Silversquare ; - développement (avec Silversquare) d'un réseau Belux de bureaux hybrides ; - gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires ; - mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier ; - des projets qui s'intègrent dans la ville où les immeubles évoluent en écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. <p>Rotation des experts indépendants prévue par la loi. Ils sont systématiquement informés de l'évolution de la situation des immeubles et procèdent régulièrement à des visites d'immeubles.</p>
<p>RISQUES LIÉS À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE</p>		
<p>Risque d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, touchant ses immeubles.</p>	<p>Coûts de remise en état de l'immeuble affecté.</p> <p>Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble à la suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu.</p>	<p>Immeubles couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée (en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf), ainsi que le coût des travaux, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 1.905,8 millions € au 31 décembre 2020.</p> <p>Immeubles couverts par une police d'assurance contre le terrorisme.</p>
<p>RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES</p>		
<p>Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes.</p>	<p>Vacance locative.</p> <p>Investissements nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences réglementaires et les attentes des locataires.</p>	<p>Les immeubles sont maintenus en bon état de fonctionnement et respectueux des bonnes pratiques en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de travaux.</p> <p>Au 30 juin 2021, 87% du portefeuille consolidé était ainsi couvert par un contrat de maintenance « garantie totale ».</p> <p>Suivi attentif de l'évolution de la législation environnementale existante, anticipation de celle à venir et analyse des études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et nouveaux outils de gestion dans ses projets de rénovation.</p> <p>Befimmo adopte une approche écoresponsable à chaque phase de vie d'un immeuble, en mettant en œuvre les ressources énergétiques et naturelles de manière optimale.</p>

¹⁹ Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2021.

RISQUES LIÉS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX		
<p>Risques de retard, de dépassement budgétaire, de dégradation de l'environnement et de problèmes d'organisation lors de la construction, du redéveloppement ou de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles du portefeuille.</p> <p>Risque de faillite, de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par les entrepreneurs chargés de la réalisation des travaux.</p>	<p>Détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges.</p> <p>Atteinte à la réputation de la Société.</p>	<p>Plan de communication de chantier, dialogue avec les riverains, etc.</p> <p>Un suivi technique, environnemental, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux.</p> <p>Contrats conclus avec les entrepreneurs qui prévoient différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.). Au niveau environnemental, des mesures spécifiques sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires.</p> <p>Un suivi du respect de ces mesures environnementales en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assessseurs BREEAM, etc.).</p> <p>Évaluation régulière des principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle des dettes sociales et fiscales des cocontractants.</p>
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX		
<p>Les risques environnementaux en termes d'émissions de CO2 et de pollution des sols, de l'eau, de l'air ainsi que de nuisances sonores.</p> <p>Risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale que la Société s'est fixés et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.).</p>	<p>Détérioration de l'environnement.</p> <p>Coûts importants pour la Société.</p> <p>Atteinte à la réputation de la Société auprès de ses parties prenantes.</p> <p>Dans certains cas, impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.</p>	<p>Approche responsable : depuis de nombreuses années, Befimmo prend les mesures qui s'imposent en vue de réduire l'empreinte écologique des activités qu'elle mène et qu'elle influence directement.</p> <p>Befimmo met en place un Système de Gestion Environnementale (« SGE »), conforme à la norme ISO 14001, qui permet d'anticiper au mieux les risques environnementaux tant au niveau stratégique (acquisition, rénovations majeures, etc.) qu'au niveau opérationnel (entretien et affectation des immeubles, etc.).</p> <p>Nous réalisons, sur une base annuelle, une analyse de la performance environnementale et du potentiel d'amélioration du portefeuille, ainsi que du respect des exigences associées aux certifications obtenues.</p> <p>Befimmo adopte une approche écoresponsable à chaque phase de vie d'un immeuble, en mettant en œuvre les ressources énergétiques et naturelles de manière optimale.</p>

PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE		
<p>Befimmo est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.</p>	<p>Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé.</p> <p>Vente d'actifs à des conditions non optimales.</p>	<p>Mise en place d'une politique financière qui prévoit la diversification des sources et des échéances de ses financements.</p> <p>Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement par financement bancaire contracté auprès de huit institutions s'établissait à 71,3%. Le solde fait l'objet de plusieurs placements privés en Europe).</p> <p>Au 30 juin 2021, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non utilisées à concurrence de 432,7 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses</p>

		<p>besoins de financement (notamment liés à ses investissements) et à maintenir en permanence un montant défini de lignes confirmées non utilisées dans l'optique de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois.</p> <p>Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement (au sens de l'Arrêté royal) s'élevait à 41,9% (la limite légale étant de 65%) par rapport à 40,8% au 31 décembre 2020.</p>
RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU RATING DE LA SOCIÉTÉ		
<p>Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué par l'agence Standard & Poor's.</p>	<p>Toute révision à la baisse de ce rating compliquerait l'obtention de nouveaux financements. Une réduction d'un cran de la notation, de BBB à BBB -, entraînerait un coût de financement supplémentaire estimé à 0,8 million €, sur la base de la structure de la dette et des contrats en cours au 30 juin 2021.</p> <p>Atteinte à la réputation de la Société auprès des investisseurs.</p>	<p>Étude régulière des critères (ratios) conduisant à la détermination du rating de la Société et analyse de l'impact potentiel de ses décisions sur l'évolution de ce dernier, ainsi que de l'évolution prévisionnelle de ces ratios.</p> <p>Le 21 juin 2021, l'agence de notation Standard & Poor's confirmait le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à sa dette court terme.</p>
RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES		
<p>La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaillance de cette dernière.</p>	<p>La Société pourrait se retrouver dans l'incapacité de disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle peut prétendre dans le cadre d'instruments de couverture.</p>	<p>Diversification de nos relations bancaires et collaboration avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant ou présentant un risque acceptable.</p> <p>Au 30 juin 2021, la Société était en relation d'affaires avec différentes banques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 30 juin 2021, Befimmo disposait de lignes de crédit de 1.052 millions € octroyées par : Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof Petercam, BECM (CM-CIC group), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, et Société Générale - les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Natwest Markets PLC (Groupe RBS). <p>Le modèle financier est basé sur un endettement structurel : la position en liquidités déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Au 30 juin 2021, elle était de 2,8 millions € contre 2,4 millions € au 31 décembre 2020.</p>
RISQUE LIÉ À LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR		
<p>La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.</p>	<p>Si la courbe de taux d'intérêt Euro avait été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 30 juin 2021, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -30,0 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de 28,1 millions €.</p>	<p>Au 30 juin 2021, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture s'élève à -32,6 millions €.</p> <p>Au 30 juin 2021, une partie de la dette de Befimmo (59,60%) est contractée à taux variables, ceci impliquant dès lors l'absence de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.</p>
RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT		
<p>Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où la Société ne respecterait pas les engagements pris à la signature de ces contrats, notamment par rapport aux ratios financiers (covenants).</p> <p>Risque de pénalité s'il devait être mis fin anticipativement aux contrats.</p>	<p>Toute remise en cause d'un contrat de financement exposerait la Société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre des actifs à des conditions non optimales.</p>	<p>Befimmo négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles de l'évolution de ces indicateurs et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions.</p> <p>Befimmo fait appel à des consultants externes spécialisés en la matière.</p>

Lorsque la Société réalise une opération de financement sur un marché étranger, elle est exposée à des législations et des contreparties dont elle a une connaissance moindre.		
RISQUE LIÉ À LA VOLATILITÉ ET AU NIVEAU DU COURS DE L'ACTION		
La Société est exposée à une divergence importante du cours de Bourse par rapport à la valeur intrinsèque de la Société.	Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux pouvant limiter la capacité de développement. Atteinte à la réputation de la Société.	Définition et mise en œuvre d'une stratégie créatrice de valeur. Publication des perspectives et de la politique de dividende. Communication régulière, transparente et proactive envers les analystes financiers et investisseurs actuels et potentiels.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES À LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR		
La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations en vigueur.	Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.). Diminution de la juste valeur de l'immeuble. La Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales. Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect des normes de sécurité). Influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.	Befimmo a mis en place des procédures : <ul style="list-style-type: none"> - pour anticiper les nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire) ; - pour vérifier la conformité des immeubles nouvellement acquis (due diligences techniques) et en portefeuille (fonction de product manager chargé de la conformité réglementaire, contrôles du respect des normes et réglementations, notamment, liées à l'environnement) ; - pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management). Les locataires sont sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail type.
RISQUES LIÉS AU STATUT DE SIR		
Risque de non-respect du régime SIR. Risque de modifications futures défavorables de ce régime.	Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. Remboursement anticipé par déchéance du terme (« accélération ») de crédits que la Société a contractés. Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient se traduire par un recul des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum ou modifier les modalités de distribution des dividendes aux actionnaires par une SIR.	Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, autant que possible, l'évolution de ces législations (veille réglementaire). La Société fait également appel à des consultants externes.
RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION		
La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations (belges, européennes et internationales) de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière de comptabilité, de déclaration, de fiscalité, d'environnement, d'urbanisme et de marchés publics.	Risque de décisions défavorables et de mise en cause de la responsabilité civile, pénale ou administrative, ainsi que risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ces éléments pourraient altérer l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.	Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, autant que possible, l'évolution de ces législations (veille réglementaire). La Société fait également appel à des consultants externes.

<p>RÉGIME FISCAL</p> <p>En sa qualité de SIR, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cash-flows tout en bénéficiant de certains avantages.</p> <p>Les SIR bénéficient d'un taux réduit à l'impôt des sociétés pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur la base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13/07/2014). Les SIR sont exonérées de l'impôt des sociétés sur le résultat (revenus locatifs et plus-values de réalisation, diminués des coûts d'exploitation et des charges financières)²³.</p> <p>L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23/12/2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise au bilan IFRS de la SIR. Une modification de cette circulaire serait de nature à entraîner une augmentation de la base sur laquelle l'exit tax est calculée.</p> <p>Pour le calcul des exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises, la Société se conforme en tous points à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la circulaire précitée.</p>

PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
<p>RISQUE OPÉRATIONNEL</p> <p>Risque de pertes ou de manque à gagner résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, de personnes, des systèmes ou d'événements extérieurs (catastrophe naturelle, erreur humaine, etc.).</p> <p>Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être des membres de l'équipe.</p> <p>Risque de départ de certains membres « clés » du personnel.</p>	<p>La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, de perte financière, d'interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.</p> <p>La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.</p>	<p>Befimmo dispose d'une Charte de Gouvernance d'Entreprise et d'un Code d'Éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Le Code d'Éthique impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires. Des audits internes des processus de Befimmo sont régulièrement réalisés.</p> <p>Un plan de continuité d'activité a été défini et reprend des mesures permettant, en cas de crise, d'assurer la continuité des activités et services essentiels, le cas échéant en mode dégradé, puis leur reprise planifiée. Il couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.</p> <p>Attention particulière portée à la santé, à la sécurité, au bien-être et à la motivation des collaborateurs.</p> <p>Rémunérations conformes au marché (benchmarking).</p> <p>Befimmo reconnaît l'importance du dialogue avec l'équipe et de la gestion des compétences de ses membres.</p> <p>Procédure d'intégration des nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.).</p> <p>La Société anticipe autant que possible les départs et veille à la transmission du savoir-faire.</p>

²³ Non applicable à ses filiales qui ne sont pas des SIR institutionnelles (SIRI).

ANNEXES



ANNEXE 1 : CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR

Au Conseil d'administration de Befimmo SA
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

Mesdames, Messieurs,
Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 30 juin 2021.

Contexte

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Befimmo a fait procéder au 30 juin 2021 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise d'une partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo tandis que les services d'évaluation de Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services ont été mandatés pour l'expertise d'autres parties du portefeuille Befimmo et Fedimmo.

La partie expertisée par Jones Lang LaSalle est principalement la partie louée par des locataires uniques à Bruxelles ainsi que des projets. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après. Nous sommes également chargé d'établir la Juste Valeur du Droit d'utilisation résultant des contrats de location dans lesquels Befimmo et/ou Silversquare est engagé en sa qualité de preneur. Cette demande résulte de la publication par l'International Accounting Standards Board (IASB) de la norme IFRS 16, entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, qui exige du preneur de comptabiliser au bilan un Droit d'utilisation et une Obligation locative sur les actifs loués. La dite Juste Valeur, telle qu'elle s'entend dans le cadre de l'IFRS 16, est obtenue par l'actualisation des flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuits, avantages et autres corrections. Au 30 juin 2021, la Juste Valeur cumulée du Droit d'utilisation s'établit à 41.823.571 EUROS. La juste valeur du droit d'usage des terrains s'établit à 2.121.394 EUROS.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Les services d'évaluation de Cushman and Wakefield indiquent disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opèrent Befimmo et Fedimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une *due diligence* technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
autres frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« fair value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et comme confirmé par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 30 juin 2021 s'élève à

€ 2.838.803.644

(DEUX MILLIARDS HUIT CENT TRENTE-HUIT MILLIONS HUIT CENT TROIS-E MILLE SIX CENT QUARANTE-QUATRE EUROS);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 30 juin 2021 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

€ 2.768.789.840

(DEUX MILLIARDS SEPT CENT SOIXANTE HUIT MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT NEUF MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 5,15% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 5,42% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,93%.

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bureaux	Juste Valeur (en millions €)	(en %)
Immeubles disponibles à la location	2135,8	80,1%
Bruxelles CBD et assimilé	1151,1	41,6%
Bruxelles décentralisé	82,9	3,0%
Bruxelles périphérie	90,0	3,3%
Wallonie	226,0	8,2%
Flandre	407,5	14,7%
Luxembourg ville	178,3	6,4%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	608,8	22,0%
Immeubles détenus en vue de la vente	24,1	0,9%
Total des immeubles	2768,8	100%
Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux (IFRS 16)*	41,8	
Droit d'usage des terrains (IFRS 16)*	2,1	
Total des immeubles de placement	43,9	
Total	2812,7	

* Une dette liée à ces droits d'usage a été comptabilisée au passif du bilan.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 28 juillet 2021



R.P. Scrivener FRICS
Head of Valuation and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE DES INDICATEURS IMMOBILIERS**Loyer contractuel brut en cours**

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

Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur échéance finale

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

Loyer contractuel brut en cours

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

Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location

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

Loyer potentiel

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

Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location

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

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

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 résiduelle 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

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 résiduelle 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.

ANNEXE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

ACTIVITÉ D'OPÉRATEUR IMMOBILIER

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	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.
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill)	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.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.
Résultat immobilier net	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.
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	Le « Résultat financier » duquel sont soustraits les éléments sous rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le « Résultat net » duquel sont soustraits les éléments sous rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et sous 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.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur la base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus locatifs des immeubles disponibles à la location à un périmètre constant durant deux périodes consécutives.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES »

Résultat locatif net en « like-for-like »

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020	Évolution
Résultat locatif net (A)	62 653	69 384	
Résultat locatif net lié aux changements de périmètre (B)	5 159	11 617	
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	3 211	532	
Élément non récurrent à extraire du « Like-for-Like » (D)	- 77	3 097	
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	54 359	54 139	0,4%

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

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net (A)	51 615	25 591
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	- 7 615	73
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	20 961	- 16 673
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)	38 270	42 192

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

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat financier (A)	12 743	- 26 851
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	20 961	- 16 673
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	- 8 218	- 10 177

Résultat immobilier net

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	40 459	53 209
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	6 798	-
Résultat immobilier net	47 257	53 209

Marge opérationnelle

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	40 459	53 209
Résultat locatif net (B)	62 653	69 384
Marge opérationnelle (A/B)	64,6%	76,7%

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

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-1 124	- 179
Dépréciation du goodwill (B)	- 421	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)	-1 545	- 179

Charges immobilières nettes

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
IV. Récupération de charges immobilières	9 158	10 727
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19 718	22 820
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 20 100	-23 136
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	159
IX. Frais techniques	- 11 568	-10 644
X. Frais commerciaux	- 600	- 460
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	- 1 843	-1 978
XII. Frais de gestion immobilière	- 1 801	-1 558
XIII. Autres charges immobilières	- 3 034	-3 453
Charges immobilières nettes	- 10 067	-7 523

CONSOLIDÉ**Glossaire des « Alternative Performance Measures »**

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

Tableaux de réconciliation des « Alternatives Performance Measures »**Loan-to-value**

(en milliers €)	30.06.2021	31.12.2020
Dettes financières nominales (A)	1 039 757	1 001 620
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	- 2 813	- 2 439
I. C. Immeubles de placement (D)	2 744 620	2 692 393
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	24 149	21 581
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 768 769	2 713 974
Loan-to-value (A-B)/C	37,5%	36,8%

Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	30.06.2021	31.12.2020
Intérêts payés	9 917	22 643
Intérêts payés annualisés (A)	19 834	22 643
Dette financière nominale moyenne (B)	1 031 465	1 126 483
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	1,9%	2,0%

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

	30.06.2021	31.06.2020
Return sur fonds propres(e) (en € par action)	3,01	3,66
Return sur fonds propres(e) (en %)	5,2%	6,3%

ANNEXE 4 : TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA²⁴

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EPRA earnings

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net IFRS	51 615	25 591
Résultat net IFRS (en € par action)	1,91	0,95
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings		
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	7 615	- 73
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-6 798	-
V. Goodwill négatif/dépréciation du goodwill	421	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	-20 506	16 673
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	31	285
EPRA earnings	32 379	42 477
EPRA earnings (en € par action)	1,20	1,57

EPRA Vacancy rate

(en milliers €)	30.06.2021	31.12.2020
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	2 784	3 203
Valeur locative estimée (VLE) (B)	114 454	111 322
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	2,4%	2,9%

²⁴ Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans ce Rapport en pages 30 et 31. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(en milliers €)	30.06.2021	31.12.2020
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 768 769	2 713 974
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 608 813	- 517 289
Immeubles détenus en vue de la vente	- 24 149	- 21 581
Immeubles disponibles à la location	2 135 807	2 175 104
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	54 172	54 957
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 189 979	2 230 061
Revenus locatifs bruts annualisés	111 653	114 032
À exclure :		
Charges immobilières ^(a)	- 4 991	- 2 799
Revenus locatifs nets annualisés (A)	106 661	111 234
À inclure :		
- Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	3 874	4 896
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	110 535	116 130
(en %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,9%	5,0%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,0%	5,2%

^(a) Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

EPRA cost ratio

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-20 575	-16 238
III. (+/-) Charges relatives à la location	74	- 241
Charges immobilières nettes	-10 067	-7 523
XIV. (-) Frais généraux de la société	-10 582	-8 473
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 545	- 179
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	1 124	179
vi. Amortissement des immeubles de placement	421	-
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-20 575	-16 238
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 843	1 978
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	-18 732	-14 260
I. (+) Revenus locatifs	62 578	69 626
Revenu locatif brut (C)	62 578	69 626
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)^(a)	32,9%	23,3%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)^(a)	29,9%	20,5%

^(a) Il s'agit d'un Alternative Performance Measure

EPRA like-for-like net rental growth

Secteur	30.06.2021					30.06.2020					Évolution		
	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente		Immeubles en construction ou en développement ^(a)	Revenus locatifs nets totaux ^(b)
(en milliers €)													
Bruxelles CBD et assimilé	24 965		881		766	26 612	25 577		5 106		539	31 222	-2,4 %
Bruxelles décentralisé	2 783					2 783	3 235					3 235	-14,0 %
Bruxelles périphérie	2 775					2 775	3 142		1 007			4 148	-11,7 %
Wallonie	5 251			- 32	- 45	5 174	5 389			0	- 97	5 292	-2,6 %
Flandre	11 968			- 257	- 32	11 679	12 803			397	233	13 433	-6,5 %
Luxembourg ville	2 498	620				3 118	2 320					2 320	7,6 %
Total	50 240	620	881	- 289	688	52 142	52 466	-	6 113	397	675	59 651	-4,2 %
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux :													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						- 11						- 6	
Élément non récurrent :						5 239						7 191	
Autres charges immobilières						- 4 784						- 4 975	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						52 586						61 861	

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

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

INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ

EPRA earnings

(en milliers €)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net IFRS (part du groupe)	46 802	24 733
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	1,73	0,91
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 16 311	16 764
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	12 041	- 251
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 6 798	-
V. Goodwill négatif/dépréciation du goodwill	421	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 20 506	16 673
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	31	285
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 1 079	57
EPRA earnings (part du groupe)	30 913	41 498
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	1,14	1,53

EPRA NRV, NTA et NDV

	30.06.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value
Capitaux propres (IFRS) attribuables aux actionnaires	1 623 441	1 623 441	1 623 441	1 591 404	1 591 404	1 591 404
À inclure :						
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	84	84	84	104	104	104
NAV dilué à la juste valeur	1 623 525	1 623 525	1 623 525	1 591 508	1 591 508	1 591 508
À exclure :						
Juste valeur des instruments financiers	32 573	32 573		55 049	55 049	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 112	556		1 081	540	
Goodwill selon le bilan IFRS balance sheet		- 17 723	- 17 723		- 18 145	- 18 145
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		- 5 349			- 3 815	
À inclure :						
Juste valeur des dettes financières à taux fixe ^(a)			- 11 443			- 26 848
Droits de mutation	70 644	0		68 848	0	
NAV	1 727 854	1 633 582	1 594 358	1 716 486	1 625 138	1 546 515
NAV (€/action)	63,94	60,45	59,00	63,48	60,10	57,19

^(a) Hors endettement financier lié à IFRS 16.

PLUS D'INFORMATIONS

Befimmo SA | +32 2 679 38 13 | contact@befimmo.be | <http://www.befimmo.be>

WE
ARE
MOVING

