
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

Befimmo





Travailler en 2020

2020 a été une année de bouleversements.

Alors que le travail à domicile était déjà en augmentation avant la crise du COVID, les confinements successifs ont considérablement accéléré l'adoption du télétravail, créant souvent un virage à 180° dans les schémas de travail.

Beaucoup ont commenté et mesuré les avantages, mais ce phénomène nouveau et répandu a également mis en évidence les limites de la vie professionnelle au-delà du bureau et créé des situations compliquées et parfois absurdes.

Après avoir vécu la « nouvelle normalité » pendant près d'un an, les employeurs et leurs équipes ont eu le temps de réévaluer leurs priorités fondamentales et de déterminer ce dont ils ont vraiment besoin sur le lieu de travail.

Il s'avère que la plupart des gens sont impatients de renouer des liens avec leurs collègues : pour partager des contacts réels et informels; créer un meilleur équilibre, avec une frontière moins poreuse entre le travail et la maison; et profiter des avantages d'espaces flexibles qui s'adaptent à l'heure de la journée ou à la nature de la tâche.

Alors que les individus, les entreprises et les nations entières font leurs premiers pas prudents vers ce nouveau monde hybride du travail, Befimmo a plusieurs longueurs d'avance. Depuis des années, nous travaillons pour répondre aux besoins changeants des individus et des entreprises de toutes tailles : en proposant des espaces d'interaction sociale et professionnelle, dédiés au travail d'équipe et à l'efficacité collective, mais aussi à la concentration tranquille.

Befimmo amène le lieu de travail dans la ville, et la ville dans le lieu de travail, dans une relation naturelle et évolutive avec le phénomène du télétravail.



WeAreOskar

WeAreOskar est un duo de créatifs et photographes basés à Bruxelles.

Ils se spécialisent dans la photographie de nature morte avec une approche ludique et surréaliste.

Leur vision esthétique est à la fois contemporaine et décalée et se traduit par une identité visuelle ultra-définie.

Dans ce Rapport Annuel, ils prennent une certaine hauteur pour partager leurs points de vue sur les différences entre les modes de travail à domicile et dans les environnements Befimmo.



Befimmo. Where businesses find a home.



Befimmo est un investisseur et opérateur immobilier et une Société Immobilière Réglementée (SIR).

Nous sommes un facilitateur d'entreprises, d'entrepreneurs et de leurs équipes. Notre **portefeuille de qualité** est implanté à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Valorisé à 2,7 milliards €, il comporte 63 immeubles de bureaux et plus de 950.000 m² d'espace.

En partenariat avec notre filiale spécialisée Silversquare, nous exploitons sept **espaces de coworking** et développons ensemble un réseau Belux d'espaces professionnels **flexibles**. Cette offre hybride se compose de baux traditionnels, de solutions 100% flexibles et d'un mix des deux. Les occupants peuvent donc combiner les espaces de travail de manière à promouvoir la créativité, l'innovation et le 'networking'.

En tant qu'acteur responsable et bienveillant, nous proposons des espaces inspirants ainsi que les services et installations connexes au cœur de bâtiments durables.

Nos trois engagements (« Fournir des espaces de travail et les repenser », « Transformer les villes » et « Être responsable ») balisent nos ambitions intégrées en matière de RSE, résumées dans notre Plan d'Action 2030.

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2020, notre capitalisation boursière s'élevait à 1 milliard €.

*EN GÉNÉRANT DE LA VALEUR
AJOUTÉE POUR NOS UTILISATEURS,
NOUS EN CRÉONS POUR NOS
ACTIONNAIRES.*

Portefeuille de qualité

#63

IMMEUBLES

950.000 m²

ESPACES DE BUREAUX

€131 millions

REVENUS LOCATIFS NETS

95%

TAUX D'OCCUPATION
DES IMMEUBLES
DISPONIBLES
À LA LOCATION

#7

ESPACES DE COWORKING

28.000 m²

ESPACES DE COWORKING

€8 millions

CHIFFRE D'AFFAIRES

75%

DE TAUX D'OCCUPATION
D'ESPACE MATURE

Résultats financiers résilients

€2,81 par action

EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ

€58,85 par action

DE VALEUR INTRINSÈQUE

Structure financière solide

BBB

NOTATION
STANDARD & POOR'S

36,8%

LTV

Équipe

94

COLLABORATEURS

54%

HOMMES

46%

FEMMES

Action

€36,30

COURS DE L'ACTION

6,2%

RENDEMENT BRUT
DE DIVIDENDE

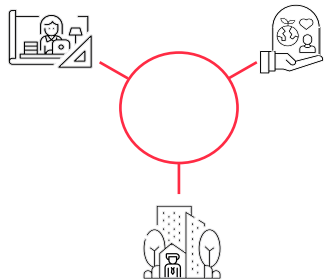
€1 milliard

CAPITALISATION
BOURSIÈRE

Plan d'Action 2030 : un plan ambitieux

FOURNIR DES ESPACES DE
TRAVAIL ET LES REPENSER

ÊTRE
RESPONSABLE



TRANSFORMER
LES VILLES

BEFIMMO EST EN PASSE DE RÉALISER UNE CROISSANCE DE L'EPRA EARNINGS. SUR LA BASE DU PLAN ACTUEL, L'EPRA EARNINGS DEVRAIT ATTEINDRE UN NIVEAU COMPRIS ENTRE 3 € ET 3,20 € PAR ACTION D'ICI 2025, POTENTIELLEMENT AMÉLIORÉ PAR DES INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES.

*RAPPORT FINANCIER ANNUEL
DE BEFIMMO SUR LES
ÉTATS FINANCIERS AU 31
DÉCEMBRE 2020, SOUMIS À
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 27 AVRIL 2021 ET ARRÊTÉ PAR
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
LE 10 MARS 2021. LE PRÉSENT
RAPPORT EST ÉTABLI EN
CONFORMITÉ AVEC L'ARRÊTÉ ROYAL
DU 14 NOVEMBRE 2007 ET L'ARRÊTÉ
ROYAL DU 13 JUILLET 2014.
IL A ÉTÉ DÉPOSÉ EN TANT QUE
DOCUMENT D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL AUPRÈS DE L'AUTORITÉ
DES SERVICES ET MARCHÉS
FINANCIERS (FSMA) (EN TANT
QU'AUTORITÉ COMPÉTENTE AU TITRE
DU RÈGLEMENT (UE) 2017/1129)
SANS APPROBATION PRÉALABLE
CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 9
DUDIT RÈGLEMENT.*

Base de consolidation

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées ou aux activités de Befimmo doit s'entendre sur une base consolidée, compte tenu de ses filiales, sauf mention contraire expresse ou si le contexte exige une interprétation différente.

Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium SA et sa filiale sont incluses dans le périmètre de consolidation global au 31 décembre 2020.

Dans le présent Rapport, les activités de Befimmo sont ventilées par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking).

Indicateurs immobiliers, financiers et de responsabilité sociétale

Les indicateurs immobiliers de Befimmo sont définis à l'Annexe II du présent Rapport et repérés en note de bas de page à leur première occurrence.

Soucieuse d'améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, Befimmo souscrit pleinement à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de responsabilité sociétale par l'adoption des EPRA reporting guidelines et des GRI Standards¹. Toutes les informations détaillées concernant le Plan d'Action 2030 de Befimmo sont regroupées dans le Rapport de Développement Durable, disponible dès le 9 avril 2021 sur le site internet de Befimmo. Les indicateurs RSE sont exposés dans le GRI Content Index dudit Rapport. Le présent Rapport comporte une synthèse du Plan d'Action 2030 de Befimmo où figurent les principaux indicateurs clés de performance (KPI).

Alternative performance measures

Les directives « Alternative Performance Measures (APM)² » de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont en vigueur depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises au présent Rapport sont identifiées par une note de bas de page à leur première occurrence. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents figurent à l'Annexe III du présent Rapport et sont aussi publiées sur le site internet de Befimmo.

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans le présent Rapport :



CETTE ICÔNE SE RAPPORTE À PLUS D'INFORMATION DISPONIBLE VIA UN PDF.



CETTE ICÔNE SE RAPPORTE À PLUS D'INFORMATION DISPONIBLE VIA UNE VIDEO.



CETTE ICÔNE SE RAPPORTE À PLUS D'INFORMATION DISPONIBLE SUR LE SITE WEB DE BEFIMMO.



CETTE ICÔNE FAIT RÉFÉRENCE À UNE AUTRE PAGE AU SEIN DE CE PDF.



POUR PLUS D'INFORMATIONS, VEUILLEZ CONSULTER LE RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DISPONIBLE À PARTIR DU 9 AVRIL 2021 SUR LE SITE INTERNET DE BEFIMMO.

1. www.globalreporting.org

2. Pour de plus amples informations veuillez consulter le rapport « Final Report – ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures » sur le site de l'ESMA (www.esma.europa.eu).

Table des matières

FACTEURS DE RISQUE	7
MOT DU PRÉSIDENT ET DU CEO	19
RAPPORT DE GESTION	24
Notre stratégie	25
Nos valeurs	36
Chiffres clés 2020	37
2020 en bref	38
Événements marquants après clôture de l'exercice	39
Rapport immobilier	43
Marchés immobiliers de bureaux	44
Activité opérateur immobilier	50
Activité coworking	60
Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo	62
Conclusions de l'expert immobilier coordinateur	66
Rapport financier	70
Chiffres clés	71
Valeur intrinsèque et bilan consolidés	71
Résultats financiers	73
Structure financière et politique de couverture	75
Affectation du résultat (comptes statutaires)	77

EPRA Best Practices	79
Indicateurs de performance - définition et utilité	80
Indicateurs de performance	81
Tableaux indicateurs EPRA - consolidé	81
Tableaux indicateurs EPRA - activité opérateur immobilier	83
Perspectives et politique de dividende	93
Perspectives d'EPRA earnings 2021	94
Endettement et LTV	96
Prévision d'EPRA earnings	97
Prévision d'EPRA earnings pour 2021 et politique de dividende	98
Prévision d'EPRA earnings au-delà de 2021 et politique de dividende	98
Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Befimmo SA	99
Befimmo en bourse	100
Cours de l'action	101
Programme de liquidité	101
Dividende de l'exercice 2020	102
Structure de l'actionnariat	103
Calendrier de l'exercice 2021	103
Prendre soin de notre équipe	104
À situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles	105
Les trois piliers de notre philosophie RH	106
Talents	107
Bien-être	110
Communauté	111

Déclaration de gouvernance d'entreprise	112
Principes	113
Structure de gestion	113
Politique de diversité	128
Politique de rémunération	129
Rapport de rémunération	135
Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques	141
Autres intervenants	142
Règles préventives de conflits d'intérêts	143
Conformité	146
Plan d'actionnariat ou d'options sur actions	147
Actions détenues par les Administrateurs et les membres du Comité exécutif	148
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition	148
Actionnariat, structure et organisation	150

ÉTATS FINANCIERS	151
-------------------------	------------

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	213
--------------------------------	------------

ANNEXES	223
----------------	------------

FACTEURS DE RISQUE

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 Annuel 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		
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. La crise peut accélérer l'évolution du monde du travail.	Diminution de la demande d'espaces de bureaux. Interruption ou ralentissement des chantiers de construction dans le cadre des projets de redéveloppement. Difficultés financières rencontrées par les locataires, ayant des répercussions sur les revenus et la trésorerie de la Société. 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. Risque de liquidité. Baisse de la prévision de l'EPRA earnings, ainsi qu'un retard dans la contribution des différents projets de développement. Plus grande volatilité du cours de l'action.	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. 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 hybride ¹ permettant aux clients « corporate » de combiner plusieurs solutions d'espaces dans un réseau Belux. La Société dispose d'une base solide de locataires, avec 63% 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 » (1% des revenus locatifs consolidés). Le top 5 des clients « corporate » représente 18,5% des revenus. Au 31 décembre 2020, l'activité de coworking représentait environ 4% des revenus locatifs consolidés. 68% 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 ». La durée moyenne pondérée des baux en cours (opérateur immobilier) jusqu'à la prochaine échéance était de 7,2 ans au 31 décembre 2020 et de 7,7 ans jusqu'à échéance. Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation (opérateur immobilier) s'élevait à 95,2%. 83% des projets de développement de bureaux sont déjà pré-loués. Les besoins de financement sont actuellement couverts jusqu'à la fin du troisième trimestre de 2022. Au 31 décembre 2020, le LTV (Loan-to-Value) s'élevait à 36,8%.

Principaux risques liés à des facteurs externes

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE LIÉ AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL		
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. Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents et stimuler l'intelligence collective.	La baisse du nombre de mètres carrés loués par employé pourrait se traduire par une diminution du taux d'occupation des immeubles. Les environnements de bureaux traditionnels ne répondent plus aux attentes. Le « business model » du coworking a le vent en poupe.	La Société : - 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.

1. 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.

**RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT**

Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.

Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.

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.

Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir des répercussions, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.

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.

Endettement total au 31 décembre 2020 :

- une dette de 976,8 millions € (soit 96,6% de la dette totale) est financée à taux fixes (conventionnels ou définis via des IRS) ;
- le solde, soit 33,9 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 COLLAR¹). Un solde de 1,4% de la dette totale est donc non couvert.

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 1,3 millions € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2020).

Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2020, l'impact d'une hausse de 0,25% des taux du marché générerait une augmentation des charges financières estimée à 0,3 millions € (montant annuel calculé sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2020).

Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement de la société était de 40,8% et son ratio LTV de 36,8%.

Le 1^{er} juillet 2020, 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.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT

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.

Augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.

Répartition dans le temps des échéances des financements et diversification des sources de financement.

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).

RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION

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.

Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.

L'impact de l'ajustement des loyers peut être estimé à 1,3 millions € sur une base annuelle (hors protection), par pourcentage de variation de l'indice santé.

Conformément à l'usage, 95,35%² des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l'effet d'une éventuelle indexation négative.

- 44,95% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base.

- 50,40% comportent une clause ayant pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé.

Le solde des baux, soit 4,65%, ne prévoit pas de plancher.

Maîtrise des frais en vertu de contrats passés avec les entrepreneurs.

1. 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).

2. Sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2020.



Principaux risques liés à la stratégie

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF		
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. La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux : - 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.	Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 31 décembre 2020, 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. Coûts directs liés au vide locatif, à savoir les charges et taxes sur immeubles non loués. Ils sont estimés sur une base annuelle à 1,9 millions €, ce qui représente environ 1,4% du total des revenus locatifs. Charges plus élevées pour la commercialisation des biens disponibles à la location. Baisse de la valeur des immeubles.	La stratégie d'investissement de Befimmo est axée sur les éléments suivants (sans s'y limiter) : - 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. La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : - 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. 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. 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. Au 31 décembre 2020, la durée moyenne pondérée des baux de Befimmo en cours jusqu'à la prochaine échéance s'établissait à 7,2 ans. Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location s'établissait à 95,2%, contre 94,4% au 31 décembre 2019. Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A¹ à Bruxelles.
RISQUE LIÉ À LA RÉPUTATION DE LA SOCIÉTÉ		
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.). La réputation est influencée par les informations diffusées par les médias et sur les réseaux sociaux.	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.	Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration. Le Code d'Éthique impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires. 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. 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. Nous suivons les médias quotidiennement et apportons toutes les corrections ou clarifications nécessaires.

1. 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.

**RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE REDÉVELOPPEMENT**

Risque lié à la rénovation ou la construction d'immeubles. En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou d'une reconstruction. Dans ce cadre, Befimmo est exposée à des risques liés : - 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.	Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget. Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif. Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité. Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.	Nous concevons des projets innovants, durables et de qualité (en y intégrant les dernières technologies) répondant aux besoins du marché. Analyse continue des besoins du marché : - 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. Dialogue proactif et récurrent avec les pouvoirs publics dans le cadre des demandes de permis. Choix de fournisseurs de services de bonne qualité. Équipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants.
--	---	--

RISQUE DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D'ACQUISITION ET DE JOINT-VENTURE

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.	Nécessité de réévaluer certains actifs ou d'acter des passifs qui pourraient conduire à une perte économique pour la Société.	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. Précautions similaires prises en cas de joint-ventures.
--	--	---

RISQUES DE CONCENTRATION SECTORIELLE

Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles).	Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux.	La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur les éléments suivants (liste non exhaustive) : - 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. La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail : - 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.	Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et au vide locatif inattendu. Pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité, etc.	Examen préalable de la santé financière des clients potentiels. Des garanties locatives sont exigées des locataires¹ du secteur privé. Befimmo a une procédure de suivi régulier des créances impayées.
---	---	---

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 (68% du portefeuille au 31 décembre 2020).	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.	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. À titre d'exemple, au 31 décembre 2020, 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 8% de la juste valeur du portefeuille.
---	---	---

1. Les locataires du secteur public (État belge fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante (62,6% au 31 décembre 2020) du portefeuille de la Société, calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2020, ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité.

**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.

Prise d'une participation majoritaire dans une société (Silversquare) ayant une grande expérience du coworking.

Pour Befimmo, l'impact est relativement limité sachant que la Société développe cette activité progressivement.

Principaux risques liés au portefeuille immobilier

DESCRIPTION DU RISQUE**IMPACT POTENTIEL****POSITIONNEMENT DE BEFIMMO****RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES**

Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille.

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 mesure le cas dans les zones décentralisées et la périphérie de Bruxelles (7,4%¹ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de province belges.

Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement² et de LTV³ de la Société.

Impact sur la capacité de distribuer un dividende⁴ au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non distribuables et de la partie distribuable des primes d'émission.

Sur la base des données au 31 décembre 2020, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -27,6 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 +0,04% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,4% sur le ratio LTV.

La Société a une stratégie d'investissement ciblée sur les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- 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.

La Société s'inscrit dans le nouveau monde du travail :

- 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.

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.

RISQUES LIÉS À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE

Risque d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, touchant ses immeubles.

Coûts de remise en état de l'immeuble affecté.

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.

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.

Immeubles couverts par une police d'assurance contre le terrorisme.

RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES

Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes.

Vacance locative.

Investissements nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences réglementaires et les attentes des locataires.

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.

Au 31 décembre 2020, 85% du portefeuille consolidé était ainsi couvert par un contrat de maintenance « garantie totale ».

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.

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.

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020.

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

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

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



RISQUES LIÉS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX

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. Risque de faillite, de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par les entrepreneurs chargés de la réalisation des travaux.	Détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges. Atteinte à la réputation de la Société.	Plan de communication de chantier, dialogue avec les riverains, etc. 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. 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. 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.). Évaluation régulière des principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle des dettes sociales et fiscales des cocontractants.
---	--	---

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les risques environnementaux en termes d’émissions de CO ₂ et de pollution des sols, de l’eau, de l’air ainsi que de nuisances sonores. 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.).	Détérioration de l’environnement. Coûts importants pour la Société. Atteinte à la réputation de la Société auprès de ses parties prenantes. Dans certains cas, impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.	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. 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.). 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. 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.
--	---	--

Principaux risques financiers

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE		
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.	Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Vente d’actifs à des conditions non optimales.	Mise en place d’une politique financière qui prévoit la diversification des sources et des échéances de ses financements. Au 31 décembre 2020, le ratio d’endettement par financement bancaire contracté auprès de huit institutions s’établissait à 58,3%. Le solde fait l’objet de plusieurs placements privés en Europe). Au 31 décembre 2020, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non utilisées à concurrence de 461,6 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses 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. Au 31 décembre 2020, le ratio d’endettement (au sens de l’Arrêté royal) s’élevait à 40,8% (la limite légale étant de 65%) par rapport à 42,7% au 31 décembre 2019.

**RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DU RATING DE LA SOCIÉTÉ**

Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué par l'agence Standard & Poor's.

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 -0,07 million €, sur la base de la structure de la dette et des contrats en cours au 31 décembre 2020.

Atteinte à la réputation de la Société auprès des investisseurs.

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.

Le 1^{er} juillet 2020, 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.

RISQUE LIÉ AUX CONTREPARTIES BANCAIRES

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.

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.

Diversification de nos relations bancaires et collaboration avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant ou présentant un risque acceptable.

Au 31 décembre 2020, la Société était en relation d'affaires avec différentes banques :

- au 31 décembre 2020, Befimmo disposait de lignes de crédit de 1.043,0 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).

Le modèle financier est basé sur un endettement structurel : la position en liquidités déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Au 31 décembre 2020, elle était de 2,4 millions € contre 2,9 millions € au 31 décembre 2019.

RISQUE LIÉ À LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LEUR JUSTE VALEUR

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.

Si la courbe de taux d'intérêt Euro avait été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2020, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -32,9 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de 30,8 millions €.

Au 31 décembre 2020, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture s'élève à -55,0 millions €.

Au 31 décembre 2020, une partie de la dette de Befimmo (56,81%) 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.

RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT

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).

Risque de pénalité s'il devait être mis fin anticipativement aux contrats.

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.

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.

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.

Befimmo fait appel à des consultants externes spécialisés en la matière.

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 : - 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.



RÉGIME FISCAL

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.

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)¹.

L'exit taxe 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 taxe est calculée.

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.

Principaux risques opérationnels

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
RISQUE OPÉRATIONNEL		
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.).	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.	Befimmo dispose d'une Charte de Gouvernance d'Entreprise et d'un Code d'Éthique établis par le Conseil d'administration.
Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être des membres de l'équipe.	La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.	Le Code d'Éthique impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.
Risque de départ de certains membres « clés » du personnel.		Des audits internes des processus de Befimmo sont régulièrement réalisés.
		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.
		Attention particulière portée à la santé, à la sécurité, au bien-être et à la motivation des collaborateurs.
		Rémunérations conformes au marché (benchmarking).
		Befimmo reconnaît l'importance du dialogue avec l'équipe et de la gestion des compétences de ses membres.
		Procédure d'intégration des nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.).
		La Société anticipe autant que possible les départs et veille à la transmission du savoir-faire.

COFFEE BREAK



MOT DU, PRÉSIDENT ET DU CEO

« BEFIMMO S'EST MONTRÉE RÉSILIENTE
FACE À LA CRISE. »



Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold



Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold

« NOTRE PORTEFEUILLE, BIEN SITUÉ, DE QUALITÉ ET COMPOSÉ SUR BASE DE CRITÈRES EXIGEANTS CONSTITUE UN SOCLE SOLIDE POUR UNE TRANSFORMATION EN ENVIRONNEMENTS POUR TRAVAILLER, SE RENCONTRER, PARTAGER ET MÊME VIVRE ENSEMBLE. »

Chers Actionnaires,

Il y a un an, lorsque nous vous écrivions cette lettre pour le précédent Rapport Annuel, forts des 80 millions € de nouveaux fonds propres que vous nous aviez accordés en décembre 2019 et que nous destinions à une poursuite de la croissance, nous vous montrions toute notre confiance sur l'issue alors bien en vue de la période dite de transition que nous vous avions annoncée il y a déjà quelques années :

- le projet Quatuor (Bruxelles, Quartier Nord) en construction était déjà préloué pour un tiers,
- le projet ZIN (Bruxelles, Quartier Nord) avait remporté le marché public organisé par l'Administration flamande portant sur un bail de 18 années fermes pour ses 70.000 m² de bureaux, l'attribution du permis de construire était imminente et les travaux de démolition/reconstruction allaient commencer,
- l'immeuble Brederode (Bruxelles, centre) était quasiment prêt à accueillir son nouvel occupant ayant pris tout l'immeuble en location,
- le projet Paradis Express (Liège) en construction était déjà préloué aux deux tiers pour sa partie bureaux alors que la partie résidentielle était déjà cédée en état de futur achèvement,
- nous avions également eu une belle année en matière de relocation d'espaces disponibles,
- et enfin, nous avions bien mis Silversquare sur la trajectoire d'un premier réseau d'espaces de coworking en Belgique/Luxembourg devant contribuer positivement à l'EPRA earnings dès 2023.

Et sur cette lancée, s'est soudainement imposé le COVID-19 avec comme immédiate et très brusque conséquence, comme pour de nombreuses valeurs boursières à ce moment-là, une chute substantielle

du cours de l'action entre le 19 février (57,00 €) et le 17 mars 2020 (37,35 €) alors que notre valeur intrinsèque s'établissait aux alentours de 60 € par action.

Le débat quant au futur des bureaux suite à l'amplification du phénomène du télétravail, est en effet très intense alors que pour d'autres secteurs immobiliers, tels par exemple la logistique au haut de l'intervalle et le retail au bas de l'intervalle, les marchés sont bien plus consensuels, que ce soit positivement ou négativement d'ailleurs.

Et cependant, Befimmo s'est montrée très résiliente aux effets de la crise, montrant une très faible proportion de locataires impactés (et donc de loyers reportés ou impayés) et une activité coworking tirant assez bien son épingle du jeu, contrairement à d'autres, du fait de sa proximité avec la communauté des membres.

Il y a évidemment un futur pour les bureaux. Le confinement que nous avons subi en 2020 et les restrictions que nous subissons encore à l'heure d'écrire ces lignes en font clairement la démonstration : les équipes n'apprécient guère le « full homeworking ». Au contraire, le bureau, lieu indispensable d'interactions sociales, est bien l'outil d'adhésion à l'entreprise et à ses valeurs. Il sera dorénavant dédié au travail d'équipe, à l'efficacité collective, alors que le travail individuel grâce aux moyens et connexions informatiques devenues familières pourra se faire au gré de l'utilisateur de là où cela lui convient le mieux pour répondre à ses attentes en matière de bien-être et de celui de son entourage.

C'est l'évolution à laquelle Befimmo travaille depuis plusieurs années déjà. Nous nous concentrons sur la transformation de notre métier en « facilitateur de vie » d'entreprises, d'entrepreneurs et des équipes qui travaillent pour elles alors qu'il n'y a que quelques années encore, nous n'étions que des « fournisseurs d'espaces de travail ». Le client ou locataire occupe la position centrale de notre attention. Avec notre

modèle hybride, nous voulons lui offrir des espaces innovants et inspirants, de la flexibilité en temps et en espace occupé et bien évidemment une gestion « user centric » de ses besoins et attentes avec notre future application.

Cette évolution implique simultanément une transformation importante de notre organisation interne à présent en voie d'une digitalisation, de la compréhension de l'utilisation des immeubles et bien sûr de nos processus de gestion.

Revenant aux fondamentaux du métier immobilier, notre portefeuille, bien situé, de qualité et composé sur base de critères exigeants constitue un socle solide pour une transformation en environnements pour travailler, se rencontrer, partager et même vivre ensemble.

Nous sommes convaincus que Befimmo a déjà depuis quelques années pris les bonnes orientations pour répondre à ce mouvement de fond - la normalité de demain ne ressemblera pas à la normalité d'avant la pandémie - que le coronavirus ne modifie pas mais au contraire accélère fortement. Nous sommes confiants que lorsque le virus sera maîtrisé, Befimmo sera prête et nous nous attendons à ce que les marchés reconnaissent et valorisent la proactivité de Befimmo.

Parcourons à présent les grandes marques de l'année 2020 accomplies malgré les perturbations liées au COVID-19 :

- bien que les grands projets de développement (Quatuor, ZIN, Paradis Express) prennent un peu de retard, ils se poursuivent très correctement tant en prise en occupation (ensemble, tous les bureaux sont déjà préloués à plus de 83%) qu'en avancement des constructions.
- plus de 70.000 m² de nos surfaces ont été sujettes à de nouveaux baux ou renouvellements, un

résultat obtenu en période de confinement et plus haut que celui de 2019 (hors ZIN).

- le développement des activités de coworking de Silversquare s'est poursuivi avec l'ouverture de deux nouveaux espaces Bailli (Bruxelles, quartier Louise) et Zaventem, l'agrandissement des espaces Europe (Bruxelles, quartier Léopold), Stéphanie (Bruxelles, quartier Louise), la préparation des nouveaux espaces au Central Gate (Bruxelles CBD), au Quatuor (Bruxelles Nord) et à Liège ; et nous travaillons à l'ouverture prochaine du premier espace à Anvers, second pôle du réseau que nous créons dans les principales villes belges.
- nous avons réussi l'acquisition de l'immeuble Loi 52 (Bruxelles, quartier Léopold) tout autant stratégique, que le Loi 44 acquis un an plus tôt, en ce sens qu'adjacent à l'immeuble Joseph 2, il permet un redéveloppement particulièrement efficace et innovant au cœur du quartier européen.
- les désinvestissements auxquels nous avons procédé pour un montant de 252 millions € dans le cadre de notre politique de rotation des actifs ont généré une plus-value réalisée de 57 millions € sur base de la valeur d'investissement. L'IRR moyen généré tout au long de la période de détention de ces immeubles s'est élevé à 6,2%.

Soulignons enfin l'énorme travail accompli par toute l'équipe pour préparer Befimmo à l'évolution du monde du travail évoqué ci-dessus. Nous pensons à la digitalisation de l'entreprise, au « change management » qui lui est lié, aux progrès encore enregistrés en matière de responsabilité sociétale. Tel qu'évoqué ci-avant, Befimmo s'est clairement mise en mode « transformation ».

Pour l'exercice 2020, Befimmo affiche un EPRA earnings consolidé part du groupe (cashflow

opérationnel) de 2,81 € par action, bien en ligne par rapport aux prévisions que nous avons ajustées en période COVID-19. Le résultat net consolidé part du groupe s'élève quant à lui à 2,13 € par action.

Ainsi, nous proposerons à l'Assemblée générale du 27 avril prochain de distribuer un solde de dividende de 0,57 € brut par action. Après l'acompte payé au mois de décembre 2020, le dividende de l'année s'élèvera aux 2,25 € brut par action annoncés en mai 2020 lors du premier confinement.

En 2021, Befimmo poursuivra encore sa politique de rotation des actifs, certes dans une moindre ampleur que celle que nous avons accomplie en 2020. Ce sont les petits immeubles localisés dans les villes de provinces (non-core) et des immeubles bruxellois arrivés en position optimale dans leur cycle (core) qui sont concernés. Les moyens récoltés permettront de nouveaux investissements dans des projets qualitatifs moyen/long terme, de même que le maintien du niveau d'endettement à un niveau en ligne avec nos objectifs.

2021 devrait également voir la réduction du risque et du poids du quartier Nord avec la poursuite de la prise en occupation du Quatuor et l'entrée d'un partenaire dans le ZIN. L'immeuble Quatuor vera venir ses premiers revenus en 2022 et le site du ZIN ses revenus années pleines en 2024, alors que le réseau Silversquare contribuera à partir de 2023.

Le caractère « prime » du portefeuille de Befimmo se renforce continuellement. Notre structure financière est solide. Concrètement, sur base du plan actuel, des hypothèses prises dans les perspectives et sans croissance par acquisitions, l'EPRA earnings par action devrait, après l'achèvement de nos projets de redéveloppement dans le quartier Nord, reprendre le chemin d'une croissance significative.

En 2020, notre Collègue Monsieur Benoît Godts a quitté notre Conseil d'administration, nous souhaitons lui exprimer ici toute notre reconnaissance pour son importante contribution aux travaux du Conseil depuis la création de Befimmo en 1995.

Comme nous l'avons annoncé, l'année 2021 sera également l'année du passage de flambeau du tandem Président et Administrateur délégué à un nouveau tandem. Cette lettre, que nous vous rédigeons chaque année depuis plus que 20 ans, sera donc la dernière de notre plume. Nous vous remercions vivement pour la confiance que vous avez accordée à Befimmo et à nous-mêmes durant toutes ces années. Nous souhaitons nous-mêmes exprimer notre totale confiance en la capacité de Vincent Querton et Jean-Philip Vroninks à faire évoluer la stratégie de Befimmo et répondre aux défis auxquels notre métier est confronté. Tous nos vœux de réussite les accompagnent dans cette belle mission qu'il vous sera proposé de leur confier.

Bruxelles, le 10 mars 2021

Benoît De Blicq
Administrateur délégué
CEO

Alain Devos
Président du Conseil
d'administration



« SOULIGNONS L'ÉNORME TRAVAIL ACCOMPLI PAR TOUTE L'ÉQUIPE POUR PRÉPARER BEFIMMO À L'ÉVOLUTION DU MONDE DU TRAVAIL ÉVOQUÉ CI-DESSUS. NOUS PENSONS À LA DIGITALISATION DE L'ENTREPRISE, AU « CHANGE MANAGEMENT » QUI LUI EST LIÉ, AUX PROGRÈS ENCORE ENREGISTRÉS EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE. »

TEAM WORK



RAPPORT DE GESTION

<i>Notre stratégie.....</i>	<i>25</i>
<i>Nos valeurs.....</i>	<i>36</i>
<i>Chiffres clés 2020.....</i>	<i>37</i>
<i>2020 en bref.....</i>	<i>38</i>
<i>Événements marquants après clôture de l'exercice.....</i>	<i>39</i>
<i>Rapport immobilier.....</i>	<i>43</i>
<i>Rapport financier.....</i>	<i>70</i>
<i>EPRA Best Practices.....</i>	<i>79</i>
<i>Perspectives et politique de dividende</i>	<i>93</i>
<i>Befimmo en bourse.....</i>	<i>100</i>
<i>Prendre soin de notre équipe.....</i>	<i>104</i>
<i>Déclaration de gouvernance d'entreprise.....</i>	<i>112</i>

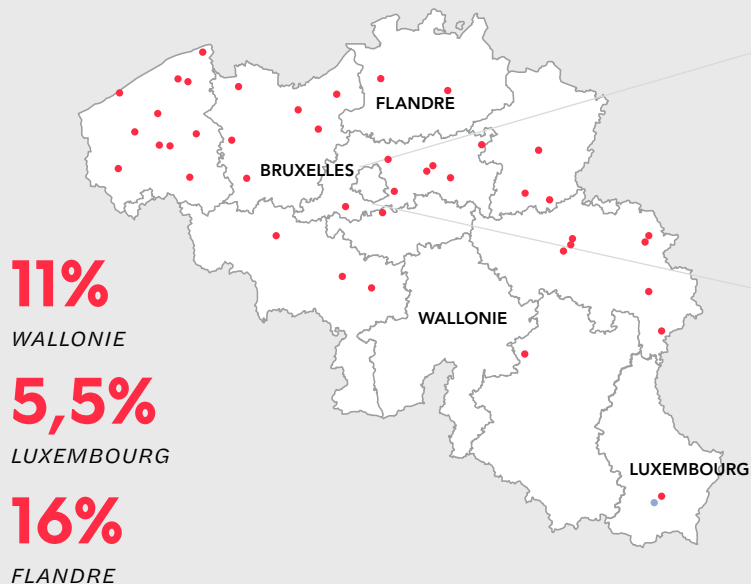




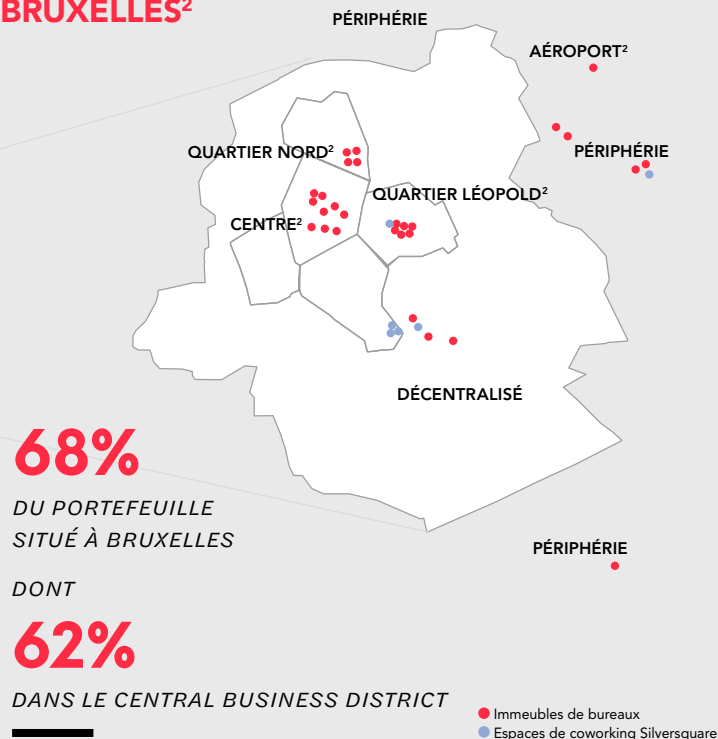
Notre stratégie

Notre portefeuille : des locations dans le centre des villes où la valeur se génère par la rareté

BELGIQUE & LUXEMBOURG¹



BRUXELLES²



Silver Square

SQ

Qui est Silver Square ?

En créant son premier espace de coworking en 2008, Silver Square était pionnier du secteur en Belgique et en Europe. Silver Square se distingue de ses concurrents pour avoir anticipé une évolution fondamentale du métier.

13 ans plus tard, la société gère 7 centres, pour une surface de 28.000 m², compte plus de 2.000 membres et génère un chiffre d'affaires d'environ 8 millions €. Silver Square offre à ses membres des bureaux flex ou fixes, voire des espaces de bureaux privatifs aux PME dans le cadre d'un contrat d'affilié à durée flexible (1 jour, 1 mois, 1 an, etc.). Silver Square adopte une approche de facilitation proactive dans ses espaces pour en faire des lieux favorisant le partage de connaissances, l'innovation et le networking. Silver Square organise ainsi des formations, des groupes de réflexion et des événements dans une atmosphère unique en son genre. Cette approche « Open Incubator » est spécifique à Silver Square et fait de ses espaces de véritables business hubs urbains. La promesse de Silver Square est de faire grandir sa communauté.

 WWW.SILVER SQUARE.EU

1. Les pourcentages sont exprimés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020.

2. Bruxelles CBD et assimilé.



Notre vision

Befimmo entend créer des **environnements où il fait bon travailler, se rencontrer, partager et vivre.**

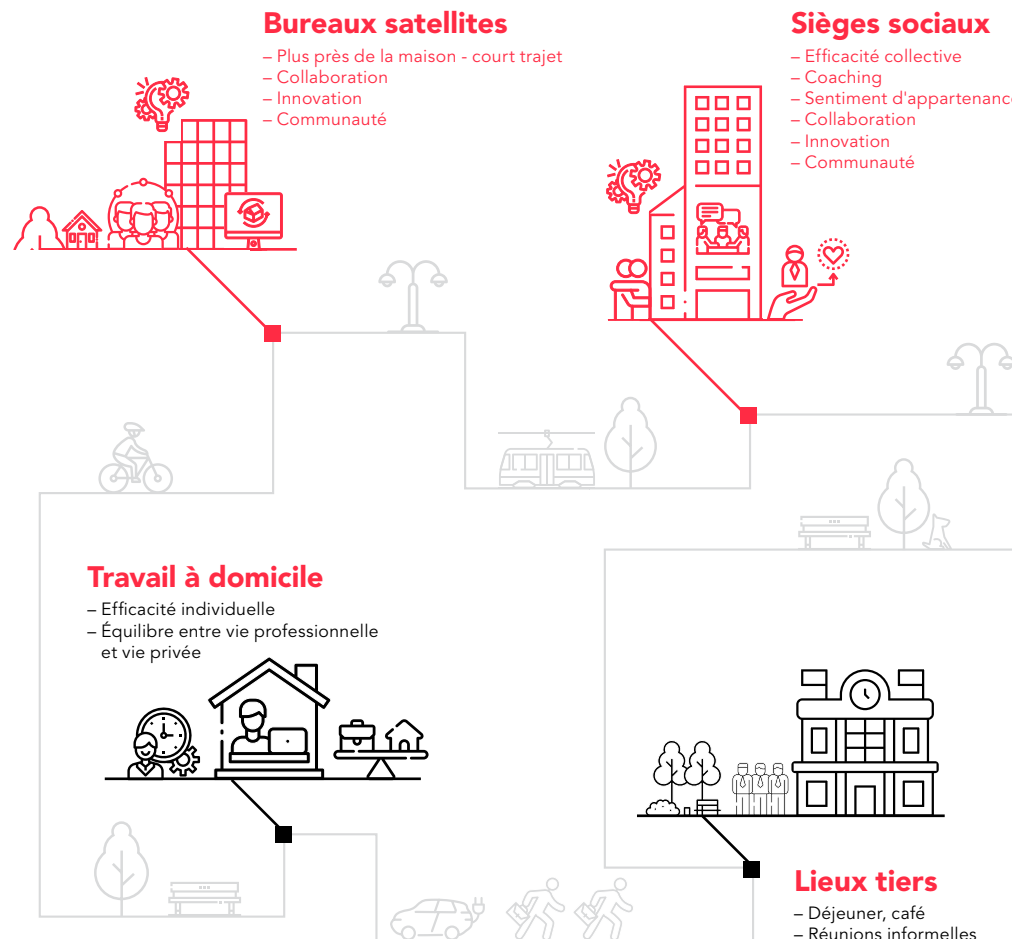
Notre ambition est de développer un réseau Belux d'espaces de travail de toutes tailles et envergures, pour toutes les catégories d'utilisateurs. Nous voulons soutenir et **faciliter la vie professionnelle des entreprises, des entrepreneurs et de leurs équipes**, petits ou grands. Nous tenons à être un partenaire de croissance et favoriser l'évolution d'une façon flexible.

Nous développons un **réseau dense** axé sur l'économie locale et valorisons notre offre hybride, gage d'une gamme d'espaces de travail à géométrie variable. **Notre ambition ? Devenir un guichet unique qui propose aux institutions et aux entreprises plusieurs formules de lieux de travail parfaitement adaptées à leurs besoins** ainsi que toute la **gamme de solutions** garanties de l'environnement de travail hybride de demain.

Befimmo place ses **utilisateurs au cœur** de ses activités et leur fournit une gamme croissante de services et d'infrastructures pour leur faciliter la vie.

Nous envisageons le lieu de travail comme un **espace de convivialité, de sécurité, de productivité et de connectivité**, accessible à tous les utilisateurs réunis par un sentiment d'appartenance à une **communauté** forte et interdépendante, au sein d'un **écosystème** aussi passionnant qu'inspirant.

Nous aspirons à mener à bien **ces missions** en nous profilant comme le fournisseur d'espaces de travail le plus **responsable** du marché sur le plan environnemental et sociétal.



*L'OFFRE COMMUNE
« HYBRIDE » DE BEFIMMO
ET SILVERSQUARE,
ALLANT DES BUREAUX
TRADITIONNELS À LA
FLEXIBILITÉ TOTALE ET
UN MÉLANGE DES DEUX,
PERMET AUX CLIENTS DE
COMBINER PLUSIEURS
ESPACES DE TRAVAIL
INNOVANTS QUI FAVORISENT
LE NETWORKING DANS UN
RÉSEAU BELUX.*



Tendances et moteurs

De nombreuses forces conditionnent les activités de Befimmo. Nous en sommes le pur produit.

Elles se répartissent en trois grandes catégories :

Métropolisation

- Concentrée sur Bruxelles, capitale de l'Europe
- Croissance démographique
- Nouvelles tendances et besoins en matière d'architecture et de vie urbaine

Le nouveau monde du travail hybride

- Pratique du télétravail à l'échelle mondiale en réponse à la crise sanitaire actuelle
- Nouvelles technologies, révolution numérique et phygitalisation
- Besoin croissant de mieux concilier vie professionnelle et vie privée et recherche de lieux de travail agréables
- Quête incessante de la flexibilité et de l'efficacité
- Regain d'attention pour le bien-être, la santé et la sécurité

Sensibilisation à l'environnement

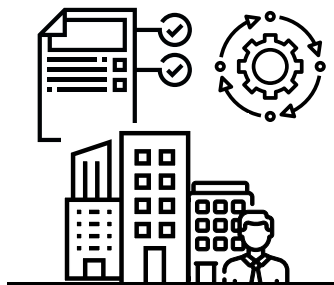
- Green Deal de l'UE
- Bouleversement climatique, priorité à la performance énergétique, protection de la biodiversité
- Utilisation rationnelle des ressources, accent sur une conception durable et circulaire
- Mobilité, priorité à la mobilité partagée et la mobilité douce

Notre modèle d'entreprise

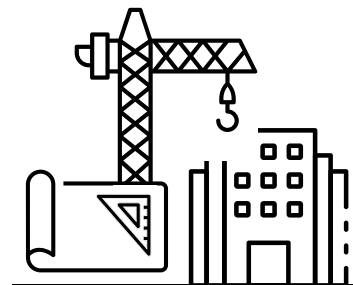
FOURNIR DES ENVIRONNEMENTS POUR TRAVAILLER, SE RENCONTRER, PARTAGER ET VIVRE

Opérateur immobilier

Asset management et rotation du portefeuille

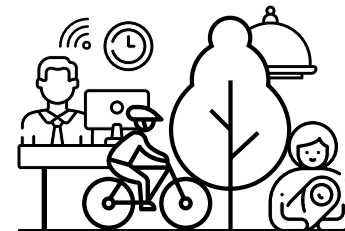


Asset redevelopment



Coworking

Workspace as a service



*UNE APPROCHE DURABLE ET INNOVANTE,
AXÉE SUR LE CLIENT, EST AU CENTRE DE NOTRE STRATÉGIE*



Notre modèle d'entreprise et notre stratégie



Asset management et rotation du portefeuille

- **Gestion locative et immobilière** : nous gérons notre portefeuille de manière proactive afin de maintenir un taux d'occupation élevé, en tenant compte des caractéristiques du bien, des relations commerciales, de l'utilisateur, de la numérisation et de l'environnement
- **Rotation du portefeuille** : nous sommes garants d'un portefeuille de haute qualité. Nous **investissons** dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en **cédant** les bâtiments matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie

95,2%

TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ

€252 millions

DE CESSIONS EN 2020



Asset redevelopment

Après la fin d'un premier cycle de vie, les immeubles que nous gardons dans le portefeuille en raison de leur localisation centrale, sont transformés en projets innovants et créateurs de valeur en misant sur la durabilité et les besoins des utilisateurs. Ce faisant, nous créons des espaces de travail de qualité tout en assurant des rendements attractifs.

Gestion proactive du risque d'occupation :

- Demande du permis
- Phase de précommercialisation, mandat aux agents immobiliers
- Octroi du permis
- Décision « Go/No go »
- Début de la construction (en cas de « Go »)
- Phase de commercialisation, sécuriser les « leads » des agents immobiliers et maximiser les prélocations

83%

DE TAUX DE PRÉLOCATION POUR
LES PROJETS DE BUREAUX ENGAGÉS



Workspace as a service

Nous avons à cœur de faciliter les entreprises, entrepreneurs et de leurs équipes, la trame même de notre société. Nous adoptons de nouvelles méthodes de travail et favorisons la collaboration comme suit :

- en proposant un **bouquet complet de services et d'installations** pour :

- **le bien-être** : restaurant, service traiteur, crèche, centre de fitness, cours de sport, solutions logistiques pour la réception de colis, douches, casiers sécurisés
- **la santé et la sécurité** : notre initiative Breathe@work
- **la mobilité** : infrastructures vélo, mise à disposition de vélos électriques, bornes de recharge pour véhicules électriques, systèmes de stationnement intelligents
- **l'aménagement de l'espace** : solutions « clé sur porte » pour aider les locataires, actuels et potentiels, à concevoir et à aménager leur espace de travail
- **enjeux environnementaux** : contrôle quotidien de la performance environnementale des bâtiments et aide à l'optimisation de la consommation d'énergie et d'eau et de la gestion des déchets

- en investissant dans le **développement d'un réseau d'espaces de travail flexibles** avec notre filiale Silversquare
- en étoffant cette offre avec la **forte proposition de valeur d'un modèle de bureau 100% hybride agrémenté de salles de réunion**
- en nous positionnant dans l'**univers de l'innovation et de la gestion des écosystèmes** grâce à notre partenariat dans Co.Station Belgium : soutenir nos utilisateurs et partenaires en fournissant des écosystèmes d'innovation ouverts qui stimulent le partage des connaissances, dynamisent l'innovation et génèrent des solutions commercialisables

+991

DESKS DE COWORKING
(DE 2.037 EN 2019 À 3.028 EN 2020)

— UNE ÉQUIPE HAUTEMENT QUALIFIÉE ET LOYALE —

— 25 ANS D'EXPÉRIENCE DANS NOTRE DOMAINE —

— PLAN D'ACTION 2030 CENTRÉ SUR NOS TROIS ENGAGEMENTS —

— UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE —

LTV autour de 45% | Politique de couverture pour limiter l'effet d'une variation des taux d'intérêt



La digitalisation et l'innovation, des moyens importants pour développer notre vision

LA DIGITALISATION ET L'INNOVATION SONT DEUX MOYENS IMPORTANTS POUR DÉVELOPPER NOTRE VISION ET NOS ATOUTS EN TANT QU'ENTREPRISE ORIENTÉE UTILISATEUR. ELLES JOUERONT UN RÔLE MAJEUR DANS LA RÉALISATION DES OBJECTIFS DE NOTRE PLAN D'ACTION 2030.

La stratégie de digitalisation et d'innovation de Befimmo s'articule autour de quatre axes :

1 Solutions digitales à l'intention des prospects et des clients

Forts des solutions digitales que nous sommes en train de développer, nous pourrions atteindre nos objectifs et mesurer la satisfaction de nos clients, mieux comprendre et donc répondre à leurs besoins en constante évolution, ainsi que communiquer régulièrement avec l'utilisateur final.

2 Solutions digitales à l'intention de nos équipes

La digitalisation de l'organisation interne de Befimmo aidera nos équipes à concentrer leurs efforts sur des résultats qualitatifs pertinents pour les clients, les partenaires et les utilisateurs des immeubles. En automatisant les processus, elle donne aux membres de l'équipe l'occasion de se recentrer sur des missions à plus forte valeur ajoutée. Les solutions digitales améliorent considérablement l'état d'esprit, le mode de fonctionnement et l'agilité de l'équipe.

3 Solutions digitales destinées aux immeubles

Dans la **phase de conception**, Befimmo adopte l'approche BIM (Building Information Management) pour mieux maîtriser les coûts, améliorer les performances du bâtiment et garantir un flux de données cohérent tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Dans la **phase opérationnelle**, la digitalisation rassemble un ensemble d'initiatives visant à rendre les bâtiments « SMART ». Grâce à ces immeubles SMART, Befimmo pourra :

- détenir un parc immobilier performant sur les plans financier, social et écologique ;
- offrir un cadre de travail, de rencontre et de vie exemplaire ;
- adapter ses espaces aux évolutions du monde du travail et de la société ;
- créer de nouveaux services et commodités ;
- avoir la maîtrise des données de ses immeubles et assurer une veille immobilière pour proposer une gestion opérationnelle de premier ordre, des services pertinents ainsi que participer aux innovations sociétales.

4 Innovation ouverte et R&D

Nous sommes convaincus que l'innovation contribuera à façonner le monde du travail hybride de demain de manière intelligente, progressive et durable. Nous avons aussi la conviction que cela passera par la collaboration, le partage et l'échange avec d'autres acteurs (experts, spécialistes, acteurs de secteurs ou métiers identiques ou différents, pouvoirs publics, etc.). Au cours de l'exercice, Befimmo a mené des activités de R&D pour étudier le potentiel de différents marchés, l'évolution de l'environnement de travail ainsi que de nouveaux services à proposer à ses locataires. Nous participons activement à de nombreux débats dans le cadre d'une chaire « Smart Cities ». Nous sommes les membres dynamiques de nombreuses associations dans les domaines de la technologie, de l'immobilier et de la construction. Nous organisons souvent des visites de terrain inspirantes avec l'équipe de direction.

En partenariat avec Co.Station, nous avons également uni nos forces au sein de l'écosystème Co.Building en vue d'aborder des thèmes comme la construction Smart, les nouvelles technologies, etc.



Silversquare Delta - Bruxelles décentralisé

Notre mission

Notre mission est de fournir des solutions immobilières à nos clients, d'inspirer nos équipes et d'apporter de la valeur durable à nos actionnaires.

Les bâtiments que nous achetons, rénovons, construisons ou louons sont faits pour durer. Notre stratégie a toujours été de comprendre le monde professionnel dans lequel nous vivons et de façonner les changements à venir. Notre mission est d'être le partenaire quotidien de nos utilisateurs dans le nouveau monde hybride du travail.

Notre mission n'est plus seulement de fournir des espaces de bureau. Nos utilisateurs choisissent un partenaire, pas seulement un bâtiment.

Nous ne nous contentons pas de subir le changement. Nous en sommes les acteurs.

*NOTRE OBJECTIF EST D'AVOIR UNE
INFLUENCE POSITIVE SUR LE MONDE
DU TRAVAIL, EN NOUS APPUYANT SUR
NOTRE PLAN D'ACTION 2030 ET SES
TROIS PILIERS :*

- FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET
LES REPENSER*
- TRANSFORMER LES VILLES*
- ÊTRE RESPONSABLE*



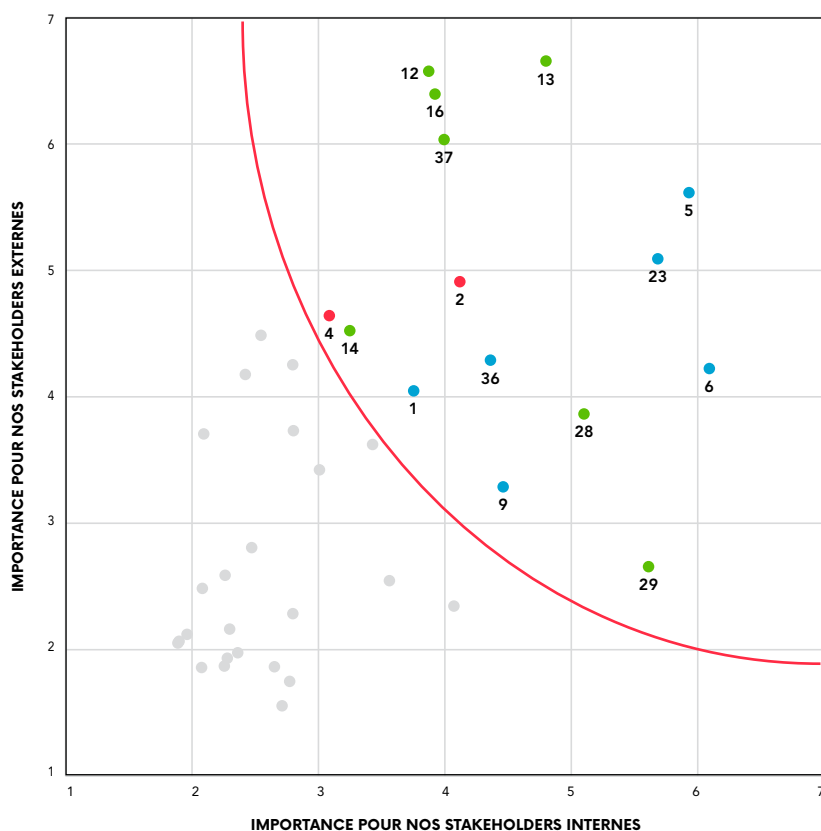
Contexte

La responsabilité sociétale est devenue une part intégrante de la stratégie globale de Befimmo en 2017. À l'issue d'un exercice de longue haleine, nous avons circonscrit six axes stratégiques et adopté 15 des 17 objectifs de développement durable des Nations unies dans nos activités journalières.

En 2020, nous avons décidé de revoir et d'améliorer notre stratégie globale en réanalysant les priorités de nos parties prenantes externes, de nos experts, de notre direction et de notre personnel, et en réexaminant les priorités définies dans notre matrice de matérialité.

Notre matrice de matérialité

La matrice nous permet d'identifier et de classer les enjeux en matière d'environnement, de société et de gouvernance (ESG) en fonction des attentes de nos parties prenantes. L'axe des ordonnées énumère l'importance pour les parties prenantes externes ; l'axe des abscisses représente l'importance stratégique pour notre équipe et notre Conseil d'administration. La partie supérieure droite présente donc les priorités à court terme partagées par nos parties prenantes, internes et externes.



Ainsi, Befimmo a identifié et hiérarchisé **15 enjeux prioritaires concernant les aspects environnementaux, sociétaux et de gouvernance** et les a regroupés sous la forme de **trois grands engagements** :

FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

- 5 Sécurité et santé des occupants
- 23 Communication avec les locataires et les occupants
- 6 Confort et bien-être des occupants
- 36 Innovation
- 1 Qualité architecturale
- 9 Flexibilité/adaptabilité des bâtiments

TRANSFORMER LES VILLES

- 2 Fonctions mixtes
- 4 Participation des parties prenantes au processus de développement du projet

ÊTRE RESPONSABLE

- 13 Consommation d'énergie
- 12 Biodiversité
- 16 Économie circulaire
- 37 Intégration des défis ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de maîtrise des risques
- 28 Éthique et transparence
- 29 Dialogue employé/employeur
- 14 Consommation d'eau



Neuf ODD sont directement liés aux 15 priorités ressorties des enquêtes avec nos parties prenantes, et à nos trois engagements. Les six autres ODD que nous suivons sont liés à d'autres activités plus spécifiques de Befimmo et sont consultables à travers le Rapport de Développement Durable.

D'autres thèmes moins prioritaires à court terme seront analysés et mis en œuvre à moyen et/ou long terme.



Notre Plan d'Action 2030

Notre Plan d'Action s'articule autour de quatre axes.

En partant du centre :

1. Stakeholders

Nos parties prenantes externes et internes sont le moteur de l'évolution et des activités de Befimmo.

2. Engagements

FOURNIR DES ESPACES DE TRAVAIL ET LES REPENSER

Befimmo doit fournir des actifs de qualité et créer des communautés en proposant des services qui facilitent le quotidien des occupants et en élargissant le réseau de coworking.

Fournir des atouts qualitatifs

- Construction de bâtiments flexibles et adaptables
- Amélioration du confort, de la sécurité et de la sûreté
- Création de projets innovants
- Obtention des certifications d'immeubles

Création et animation de la communauté de locataires

- Création et amélioration des services
- Élargissement du réseau de coworking et des solutions de réunion

TRANSFORMER LES VILLES

Nous sommes un acteur majeur de l'évolution et de la transformation des villes, grâce à l'intégration de services ouverts à l'intention des occupants de nos immeubles et à l'investissement dans de meilleures solutions d'accessibilité.

Intégration de l'immeuble dans la ville

Mise à disposition de bâtiments facilement accessibles

ÊTRE RESPONSABLE

Befimmo doit montrer l'exemple et agir de manière responsable en matière environnementale, sociétale et de gouvernance.

Critères environnementaux

- Lutte contre le changement climatique et ses conséquences
- Adoption des principes de l'économie circulaire
- Consommation rationnelle de l'eau
- Réduction de la pression sur la biodiversité
- Promotion des pratiques d'achat durables
- Allègement de l'empreinte écologique de l'équipe

Critères sociétaux

- Prendre soin de notre équipe et des communautés au sein desquelles nous déployons nos activités

Critères de gouvernance

- Se comporter de manière éthique
- Communication transparente

3. Moyens

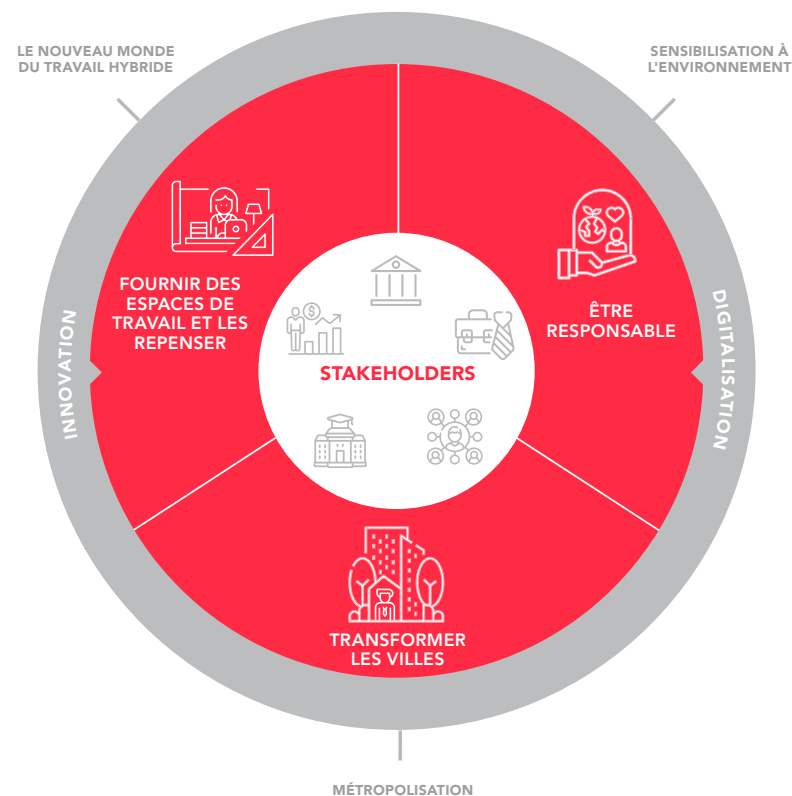
La digitalisation et l'innovation sont des thèmes transversaux présents tout au long du processus.

4. Tendances externes et moteurs

De nombreuses forces conditionnent les activités de Befimmo.

Nous en sommes le pur produit.

➔ EN SAVOIR PLUS EN PAGE 27



*TOUS LES DOMAINES PRIORITAIRES
SONT LIÉS AUX OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE ÉTABLIS
PAR LES NATIONS UNIES.*



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

Nos indicateurs de performance clés et nos objectifs¹

Fournir des espaces de travail et les repenser

ESG	ODD PRINCIPAUX	AMBITION	ACTION	RÉSULTAT 2019	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF	HORIZON
S	 	Créer et animer des communautés	Élargir le réseau de coworking et les solutions de réunion	16 800 m²	28 000 m²	51 800 m² d'espaces coworking dans le portefeuille de Befimmo	2023
E,S	 	Fournir des actifs de qualité	Construire des immeubles flexibles et adaptables	49%	50%	100% projets adaptables²	2030
			Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	1	1	0 incidents impliquant des personnes	Continue
				92%	81%	100% inspections effectuées sur les incendies, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage	Continue
			Promouvoir la durabilité et les améliorations techniques et technologiques	75%	78%	100% de projets² innovants	2025
			Obtenir des certifications d'immeubles	97%	100%	100% de projets² certifiés	2030

Transformer les villes

ESG	ODD PRINCIPAUX	AMBITION	ACTION	RÉSULTAT 2019	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF	HORIZON
S		Intégrer l'immeuble dans la ville	Être en dialogue avec les différents groupes de parties prenantes	94%	97%	100% des projets² réalisés en dialogue avec les parties prenantes	2021
			Ouvrir les immeubles sur la ville et sa communauté	94%	97%	100% des projets² ouverts sur la ville	2030
E		Mettre à disposition des immeubles facilement accessibles	Investir à proximité des centres de transport public, investir dans des centres de mobilité si aucun système de transport public n'est disponible	62%	67%	100% du portefeuille qui offre de réelles solutions de mobilité	2030

1. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport de Développement Durable, disponible à partir du 9 avril 2021 sur le site internet de Befimmo.
2. Projets de redéveloppement engagés en cours.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

Être responsable

ESG	ODD PRINCIPAUX	AMBITION	ACTION	RÉSULTAT 2019	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF	HORIZON
E	 	Combattre le changement climatique et ses impacts	Réduire les émissions de CO ₂ e liées à la consommation d'énergie des immeubles	25,8 kg CO ₂ e/m ²	24,1 kg CO ₂ e/m ²	19,9 ¹ Kg CO ₂ e/m ²	2030
E		Adopter les principes de l'économie circulaire	Maintenir les éléments existants et réutiliser le matériel	96%	100%	100% des projets ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux	Continue
E,S,G		Promouvoir des pratiques d'achat durables	Évaluer et aider les fournisseurs dans leurs efforts pour se conformer aux exigences en matière d'achats responsables	6%	100%	100% des fournisseurs ont été évalués sur leurs aspects ESG	2022
			Développer un plan d'actions concret afin de challenger les fournisseurs sur les questions ESG	-	En cours	Oui	2023
E		Utiliser l'eau de manière rationnelle	Réduire la consommation d'eau	266 l/m ²	213 l/m ²	226,5 l/m ²	2030
E		Réduire la pression sur la biodiversité	Étudier la gestion de la biodiversité sur différents sites et gérer la biodiversité du site de l'entreprise	En cours	En cours	100% des actions recommandées mises en œuvre	2020
E,S,G		Promouvoir le développement durable de Befimmo grâce à des investisseurs en accord avec notre stratégie et nos valeurs ESG	Valider et mettre en œuvre les financements qui s'inscrivent dans le green financial framework	Non	Non	Oui	2030
G		Réduire substantiellement la corruption et les pots-de-vin sous toutes leurs formes	Élaborer une politique et mettre en œuvre le processus dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, sur une base proactive	Non	Oui	Oui	2021
S		Prendre soin de notre équipe et des communautés où nous déployons nos activités	Inclure l'équipe dans des projets d'innovation stimulant la créativité, des actions sociales, promouvoir la participation à des groupes de projets transversaux (innovation, Comité B+, LynX)	27%	56%	75% de l'équipe participe à un groupe transversal	2030



EN 2020, NOUS AVONS REJOINT LA BELGIAN ALLIANCE FOR CLIMATE ACTION (BACA). BACA EST UNE ALLIANCE D'ORGANISATIONS QUI PRENNENT LEURS AMBITIONS CLIMATIQUES AU SÉRIEUX ET CHOISISSENT LA VOIE DES OBJECTIFS SCIENTIFIQUEMENT ÉTAYÉS.

NOTRE OBJECTIF EST DE RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE CO₂e LIÉES À LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE DE NOS IMMEUBLES À 19,9 KG CO₂e/M² À L'HORIZON 2030 (-33% PAR RAPPORT À L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE 2016).

1. Le changement de la valeur cible (19,9 kg CO₂e/m²) par rapport à celle renseignée dans le communiqué de presse du 18 février 2021 (18,1 kg CO₂e/m²) est lié à un changement de méthodologie effectué après la publication du communiqué. Un alignement des périmètres de calcul des consommations d'énergie spécifiques (kWh/m²) et de l'intensité des émissions de CO₂e (kgCO₂e/m²) qui s'y rapportent a été réalisé. Les calculs sont dorénavant réalisés sur un périmètre identique qui exclut les immeubles qui (durant l'année) ont été acquis/vendus, étaient en travaux, avaient une autre destination que les bureaux, avaient un taux d'occupation < 50%, avaient des données de consommation incomplètes. L'alignement de méthodologie a été réalisé de façon rétroactive y compris pour l'année de référence 2016. A objectif inchangé (réduction de 33 % des émissions CO₂e/m² à l'horizon 2030 par rapport à 2016), le changement de la valeur de référence de 2016 a eu pour conséquence de modifier la valeur cible à atteindre en 2030 (passage de 18,1 kg CO₂e/m² à 19,9 kg CO₂e/m²).



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

ESG	ODD PRINCIPAUX	AMBITION	ACTION	RÉSULTAT 2019	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF	HORIZON
E	 	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier	83%	88%	100% des factures entrantes électroniques	2022
				24%	91%	100% des factures sortantes électroniques	2022
			Réduire la production de déchets	26 kg/FTE	10 kg/FTE	0 kg de déchets/ETP	2030
			Promouvoir une mobilité flexible et durable La mise en œuvre : - d'une charte du travail à domicile - d'un budget de mobilité pour des solutions de transport alternatives - de solutions de mobilité communes	10%	14%	40% de l'équipe a changé sa mobilité	2025
G		Protéger les données personnelles	Analyser, superviser et résoudre les questions liées à la gestion des données à caractère personnel, en vue d'une gestion proactive de la protection et de l'intégrité de ces données (y compris les aspects éthiques)	75%	100%	100% des projets contenant des éléments sur les données à caractère personnel	Continue
E,S,G		Communiquer de manière transparente	Mener et améliorer continuellement la communication conformément aux normes de référence en vigueur	- 2 questionnaires sur base volontaire : GRESB, CDP - questionnaire supplémentaire : MSCI - Gold Award pour l'EPRA SBPR	- 2 questionnaires sur base volontaire : GRESB, CDP - questionnaire supplémentaire : MSCI - Gold Award pour l'EPRA SBPR	- Min. 2 questionnaires sur base volontaire - Gold Award pour l'EPRA SBPR	Continue
G		Créer une signature digitale	Développer la solution	Non	Oui	Oui	2020



Nos valeurs

NOS ÉQUIPES SONT MOTIVÉES, IMPLIQUÉES, RESPONSABLES, OUVERTES ET AVIDES DE TRAVAILLER DANS LE NOUVEAU MONDE HYBRIDE DU TRAVAIL DE DEMAIN. NOTRE OPTIMISME, NOTRE CONFIANCE DANS L'HUMAIN ET NOTRE RIGUEUR OPÉRATIONNELLE SONT AUTANT DE QUALITÉS INDISPENSABLES POUR CONTINUER À VALORISER L'IMMOBILIER. ELLES SONT ANCRÉES AU CŒUR DE TOUTES NOS ACTIVITÉS.

Triomphe - Bruxelles décentralisé



Professionalisme

Nous accordons à chaque projet ou utilisateur, quelle qu'en soit l'envergure, toute l'attention, la rigueur et la conscience professionnelle requise pour le mener à bien dans les règles de l'art.



Approche humaine

Enthousiastes, nous exerçons nos métiers en privilégiant une approche résolument humaine, bienveillante, ouverte et respectueuse des individus.



Esprit d'équipe

Solidaire et collégial, chaque membre de notre équipe est autant animé par la poursuite d'objectifs communs que par ses propres succès.



Exemplarité

Nous partageons le bénéfice de nos recherches avec nos utilisateurs et partenaires et nous usons de notre influence pour rendre des services à la société.



Implication

L'attachement de l'équipe à Befimmo, ses utilisateurs et sa communauté se traduit par un niveau d'implication élevé de chacun dans son travail, son équipe et ses projets.



Chiffres clés 2020

CHIFFRES CLÉS OPÉRATEUR IMMOBILIER	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 714,0	2 788,6	2 655,3	2 494,4
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location (en %) ¹	95,2	94,4	94,5	94,4
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la prochaine échéance (en années) ¹	7,2 ans	7,1 ans	7,0 ans ²	7,3 ans
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à l'échéance finale (en années) ¹	7,7 ans	7,8 ans	7,8 ans	7,8 ans
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %) ¹	5,3	5,4	6,0	6,2
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %) ¹	5,6	5,6	6,3	6,5
Rendement brut courant des immeubles de placement (en %) ¹	4,3	4,6	5,5	5,9

CHIFFRES CLÉS COWORKING	31.12.2020	31.12.2019
Taux d'occupation espaces de coworking « matures » (en %) ³	75	93

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Valeur intrinsèque (en € par action)	58,85	59,29	56,42	56,63
Résultat net consolidé (en € par action)	2,13	6,95	3,24	5,32
Résultat net activité opérateur immobilier (en € par action)	2,16	7,03	3,24	5,32
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 591,4	1 603,9	1 443,2	1 448,5
Return sur fonds propres ⁴ (en € par action)	2,1	6,5	3,2	5,3
Return sur fonds propres ⁴ (en %)	3,6	11,6	5,8	9,9
Ratio d'endettement ⁵ (en %)	40,8	42,7	45,8	41,6
Loan-to-value ⁶ (en %)	36,8	39,0	43,6	39,6
Coût moyen de financement ⁷ (en %)	2,0	2,0	2,0	2,1
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,9	4,4	4,8	4,7

1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.

2. Hors l'immeuble WTC 2, dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 7,8 ans au 31 décembre 2018.

3. Un espace est considéré « mature » après 3 ans d'existence.

4. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation à l'augmentation de capital. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

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

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

7. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

8. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices ».

9. Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ». Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices ».

10. Soumis à un précompte mobilier de 30%.

11. Dividende brut divisé par le cours de clôture.

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

13. Participation volontaire de Befimmo.

14. Depuis 2020, le GRESB divise son score global en deux catégories différentes pour les activités immobilières : « Standing Investments » et « Developments ».

15. L'ESG Ratings Report a été remplacé par le « Risk Ratings Report » qui s'attache principalement à montrer le niveau de risque auquel une entreprise est exposée.

La méthode d'analyse est passé d'une analyse ESG à une analyse des risques, au plus proche de zéro au meilleur le score.

CHIFFRES CLÉS EPRA	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
EPRA earnings consolidé ⁸ (en € par action)	2,81	3,29	3,68	3,74
EPRA earnings activité opérateur immobilier ⁸ (en € par action)	2,88	3,26	3,68	3,74
EPRA NRV ⁸ consolidé (en € par action)	63,48	63,38	-	-
EPRA NTA ⁸ consolidé (en € par action)	60,10	59,85	-	-
EPRA NDV ⁸ consolidé (en € par action)	57,19	57,66	-	-
EPRA Net Initial Yield (NIY) ⁸ opérateur immobilier (en %)	5,0	4,9	5,7	5,8
EPRA Topped-up NIY ⁸ opérateur immobilier (en %)	5,2	5,1	5,9	6,0
EPRA Taux de Vacance opérateur immobilier (en %)	2,9	4,1	4,3	5,4
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁹ opérateur immobilier (en %)	-0,2	4,7	2,4	2,8
EPRA cost ratio (charges directes sur vides incluses) ⁸ opérateur immobilier (en %)	23,7	21,7	19,7	17,4
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) ⁸ opérateur immobilier (en %)	22,2	20,0	17,8	15,8

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION BEFIMMO	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cours de clôture (en €)	36,30	54,10	48,55	53,55
Dividende brut ¹⁰ (en € par action)	2,25	3,45	3,45	3,45
Rendement brut ¹¹ (en %)	6,2	6,4	7,1	6,4
Return sur cours ¹² (en %)	-28,5	18,7	-2,9	7,0
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971	25 579 214	25 579 214
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 040 351	27 052 443	25 579 214	25 579 214
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 048 907	25 676 219	25 579 214	25 579 214

AWARDS ET BENCHMARKS RSE	2020	2019	2018	2017
EPRA BPR ¹³	Gold	Gold	Gold	Gold
EPRA sBPR ¹³	Gold	Gold	Gold	Gold
CDP ¹³	A- Leadership	C Awareness	A- Leadership	B Management
GRESB ¹³	80% Standing investments	83% Green Star	81% Green Star	86% Green Star
	84% Developments Green Star ¹⁴			
MSCI	A	A	A	A
Sustainalytics	19.2/100 Low Risk ¹⁵	56/100	64/100	-



2020 en bref

Q1

- Depuis le début du mois de mars, la pandémie de COVID-19 impacte le monde entier à tous niveaux. Dans ces circonstances exceptionnelles, l'attention de Befimmo se porte d'abord et avant tout sur la santé et la sécurité de ses employés, de ses clients et de toutes les autres parties prenantes, tout en assurant l'activité du Groupe et la continuité des services fournis à ses clients.
- ZIN (Bruxelles, quartier Nord): permis d'urbanisme et d'environnement délivrés le 19 mars 2020.

ZIN - Bruxelles quartier Nord



1. Une emphytéose de 99 ans a été octroyée sur l'immeuble Guimard.
2. Une emphytéose de 99 ans a été octroyée sur les immeubles Schuman 3 et 11.

Q2

En juin 2020, Befimmo a annoncé son partenariat avec Co.Station dont il devient le partenaire immobilier privilégié. Co.Station est une plateforme d'innovation et d'entrepreneuriat unique. À partir de 2021, Befimmo est également l'un des partenaires fondateurs de l'écosystème innovatif « co.building », lancé par Co.Station.

Cet écosystème accompagnera plus de 30 entreprises dans la conception de bâtiments intelligents et durables, avec l'aspect environnemental au cœur du logement et du lieu de travail.

Ce dialogue sera source de nombreuses opportunités pour Befimmo, car il s'agira d'un écosystème centré sur des thématiques telles que la mobilité, l'intégration dans la ville, l'utilisation des ressources, etc., qui ont été intégrées dans notre stratégie depuis longtemps.



 WWW.BEFIMMO.BE

Q3

- Début octobre 2020, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur la Blue Tower pour un montant total d'environ 112 millions €. La Blue Tower, située dans le quartier Louise à Bruxelles, est un immeuble de bureaux multi-locataire entré dans le portefeuille de Befimmo en 2013. L'actif était à l'époque évalué à 78,5 millions €, ce qui correspond à un rendement initial brut de 6,9%. Cette opération génère une plus-value nette d'environ 22 millions € (sur base de la valeur d'investissement), le rendement de cession (exit yield) s'élève à 5,3% et l'IRR (sans effet de levier) sur l'investissement s'élève à 7,1%.
- En octobre 2020, Befimmo a rejoint la Belgian Alliance for Climate Action (BACA), fondée par The Shift et WWF. Avec 52 sociétés belges, Befimmo s'est engagée à réduire les émissions de CO₂e en introduisant des Science Based Targets (SBT).
- Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » (depuis 2010) et « EPRA Gold Award Sustainability » (depuis 2015) pour le Rapport Financier Annuel 2019.

Q4

- En décembre 2020, Befimmo poursuit avec succès sa stratégie de rotation d'actifs avec la cession, d'une part du bâtiment Media et, d'autre part, des bâtiments Guimard¹, Froissart, Schuman² 3 et Schuman 11. Elle génère une plus-value nette globale de quelque 35 millions € (sur base de la valeur de l'investissement). Le rendement de cession (exit yield) s'élève à 4,6% et l'IRR sans effet de levier sur l'investissement s'élève à 6,0%.
- Introduction de notre Breathe @ work label.
- Befimmo célèbre son 25^{ème} anniversaire en novembre 2020.



 BREATHE AT WORK | BEFIMMO

 BEFIMMO ANNUAL RESULTS 2020



Silversquare Stéphanie - Bruxelles quartier Louise

Événements marquants après clôture de l'exercice

Nouveau CEO

Après la clôture de l'exercice 2020, la Société a nommé Jean-Philip Vroninks, actuellement administrateur exécutif de Jones Lang Lasalle Belgique-Luxembourg, au poste de nouveau CEO. Il succèdera à Benoît De Blieck, qui approche les 65 ans. Jean-Philip Vroninks nous rejoindra dans les mois à venir. Benoît De Blieck assurera la transition aux côtés de Jean-Philip et restera Administrateur de la Société jusqu'à la fin de son mandat en avril 2022.



En outre, le Conseil d'administration a décidé, à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires de 2021 et après approbation de la proposition de renouvellement de son mandat, d'élire Vincent Querton à la fonction de nouveau Président de la Société. Il prendra la relève du Président actuel, Alain Devos, qui restera Administrateur de la Société jusqu'en avril 2023 afin d'assurer une transition en douceur avec le nouveau tandem CEO-Président.



Extension du portefeuille au Grand-Duché de Luxembourg avec l'achat de l'immeuble Cubus

Befimmo poursuit son expansion au Luxembourg. En février 2021, la Société a finalisé l'acquisition¹ de l'immeuble Cubus à Howald, pour un montant de l'ordre de 30 millions € « all in ». Cet immeuble de 5.000 m², situé à proximité immédiate de la Cloche d'Or (Ville de Luxembourg), présente un potentiel de création de valeur important. Déjà très bien desservi par les transports en commun (la gare et les bus sont à distance de marche de l'immeuble), cette zone connaît un développement important depuis plusieurs années. A l'horizon 2023, la nouvelle gare d'Howald deviendra un pôle majeur du transport public dans le sud de la ville avec une connexion intermodale (train, tram et bus).

« La localisation du site est un élément clé de la transaction, » souligne Martine Rorif, COO de Befimmo. « Nous anticipons que ce quartier se positionnera en belle alternative à la Cloche d'Or et dans cette perspective, nous comptons sur une augmentation des loyers et une compression des rendements dans les années qui viennent ». Sur base des baux en cours, le rendement courant sur investissement s'établit à 5,6%.

Ce deuxième investissement au Grand-Duché démontre la confiance de Befimmo dans le marché luxembourgeois en pleine croissance depuis plusieurs années.

5.000 m²

POTENTIEL DE CRÉATION
DE VALEUR

5,6%

RENDEMENT COURANT
SUR INVESTISSEMENT SUR
BASE DES BAUX EN COURS

Acquisition de l'immeuble de bureaux du projet « Esprit Courbevoie » à Louvain-la-Neuve

En février 2021, Befimmo a acquis² un droit d'emphytéose de 94 ans sur l'immeuble de bureaux du projet « Esprit Courbevoie », en état de futur achèvement, pour un montant de l'ordre de 27 millions €. Le rendement attendu sur investissement s'élève à 5,6%.

L'immeuble se distingue par une situation tout à fait exceptionnelle dans la zone unique et innovante de l'université (UCLouvain) à Louvain-la-Neuve, à proximité du centre-ville avec un accès direct à la gare et à l'autoroute Bruxelles-Luxembourg. Celui-ci fait partie du nouveau quartier « Esprit Courbevoie », codéveloppé par BESIX RED et Thomas & Piron Bâtiment.

Cet immeuble de bureaux est un bel exemple de l'offre hybride de Befimmo, il disposera d'environ 3.300 m² de surfaces de bureaux et 5.000 m² de surfaces de coworking Silversquare, permettant ainsi la poursuite du développement de notre réseau BELUX.

La livraison de l'immeuble est prévue pour fin 2023. La commercialisation est en cours, Befimmo a déjà eu des discussions préliminaires avec des clients potentiels.

8.300 m²

SURFACES CUMULÉES DE
BUREAUX ET DE COWORKING



1. Via sa filiale Kubissimmo sarl.

2. Sous réserve de conditions suspensives habituelles.

BRAINSTORM





ZIN - Bruxelles quartier Nord

Rapport immobilier

<i>Marchés immobiliers de bureaux.....</i>	<i>44</i>
<i>Activité opérateur immobilier</i>	<i>50</i>
<i>Activité coworking</i>	<i>60</i>
<i>Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo</i>	<i>62</i>
<i>Conclusions de l'expert immobilier coordinateur.....</i>	<i>66</i>



Marchés immobiliers de bureaux

L'avenir des bureaux

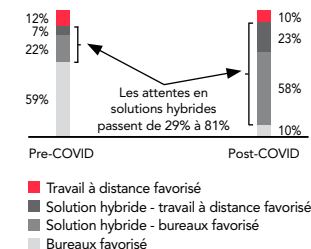
2020 a été une année inédite : le coronavirus a eu des répercussions immédiates et brutales dans le monde entier. Le débat sur le bureau de demain reste intense et les effets à long terme de la crise sanitaire actuelle sur la demande sont encore incertains. Un nouvel équilibre entre, d'une part l'augmentation des m² nécessaires à la distanciation physique, aux espaces de création, etc., et d'autre part la diminution des m² liée à l'augmentation du télétravail, doit encore s'instaurer.

Nous sommes toutefois convaincus que le bureau, lieu indispensable d'interaction sociale et professionnelle, est l'outil essentiel pour adhérer à un employeur et à ses valeurs. Plus que jamais, le bureau sera dévolu au travail d'équipe et à l'efficacité collective, tandis que le travail individuel se réalisera dans un lieu qui sied le mieux à l'utilisateur. Les bureaux ne sont pas devenus obsolètes, ils seront affectés à d'autres fins. Des études récentes confirment ces tendances.

Dans un sondage CoreNet Global-Cushman & Wakefield¹, les occupants ont fait part de leur intention d'évoluer vers des solutions moins binaires. Interrogés sur l'approche de leur entreprise en matière de travail et de lieu de travail avant la crise du coronavirus, les répondants avaient en majorité indiqué privilégier le bureau, alors que moins d'un tiers pratiquait le modèle hybride. Dans un avenir post-pandémie, il faut s'attendre à ce que les modèles privilégiant le télétravail restent répandus (environ un sur dix à la fois avant et après la pandémie). Cependant, la prévalence des modèles hybrides devrait plus que doubler, avec une prédominance de la formule hybride favorisant le présentiel.

Befimmo a été parmi les premiers à adopter cette philosophie. Nous sommes prêts à répondre aux besoins évolutifs de nos utilisateurs grâce à la qualité de nos immeubles et à notre gamme de solutions allant des baux à long terme aux contrats flexibles associés à des services et des infrastructures.

VERS DES ÉCOSYSTÈMES²



Le marché de bureaux bruxellois

Les informations suivantes, couvrant Bruxelles et le Luxembourg, proviennent de bases de données, d'analyses et de rapports de marché de Cushman & Wakefield au 31 décembre 2020.

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'hinterland économique de Bruxelles. Dans cette zone, on recense quelque 1.850.000 habitants et plus d'un million d'emplois.

13.542.979 m²

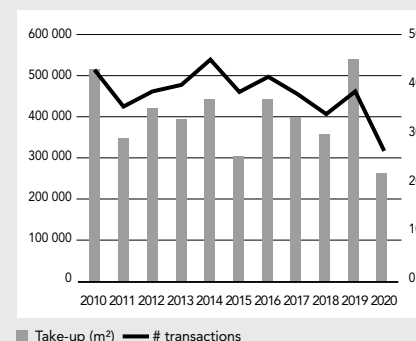
STOCK DE BUREAUX À BRUXELLES



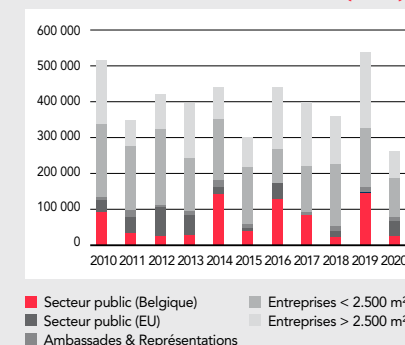
TABEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER BRUXELLOIS DE BUREAUX

BRUXELLES	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Stock (m²)	13 542 979	13 462 133	13 467 886	13 496 075
Take-up (m²)	263 618	542 737	360 742	399 513
Surfaces vides (m²)	973 650	1 018 792	1 074 714	1 184 329
Taux de vacance (%)	7,19%	7,57%	7,98%	8,78%
Loyers prime (€/m²/an)	320	320	315	305
Loyers moyens (€/m²/an)	190	180	171	165
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	3 544	2 085	1 891	1 448
Rendement prime (%)	4,00%	4,10%	4,25%	4,40%
Rendement prime long terme (%)	3,50%	3,55%	3,65%	3,65%

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



TAKE-UP ANNUEL PAR TYPE D'OCCUPANT (EN M²)



1. « New perspective: from pandemic to performance | workplace ecosystems of the future ».
2. Source : CoreNet Global; Cushman & Wakefield Research.



Prise en occupation

Le marché bruxellois des bureaux a enregistré la plus faible prise en location de ces 20 dernières années avec une superficie de 264.000 m², soit une diminution de près de 50% par rapport à 2019, qui était une année exceptionnelle pour Bruxelles (la moyenne historique sur 10 ans s'élève à 400.000 m²). Environ 265 transactions ont eu cours, soit une centaine de moins que l'année dernière.

Contrairement à 2019, le secteur public n'a pas été très actif en 2020, à l'exception des 30.000 m² loués par la Commission européenne dans l'immeuble The One au cœur du quartier européen. La demande du secteur privé accuse aussi un recul indéniablement imputable à la crise sanitaire. Quant à l'activité de coworking (nouvelle prise en location par les opérateurs de coworking), elle a été presque totalement à l'arrêt à Bruxelles, avec seulement quatre transactions enregistrées en 2020.

Réceptions récentes et projets à venir

En 2020, environ 220.000 m² de nouveaux immeubles de bureaux ont été réceptionnés, les plus importants étant la Gare Maritime (45.000 m² dont 40% pré-loués), le Manhattan Center (41.000 m² dont 44% pré-loués) et la Mobius Tower occupée par Allianz (26.000 m²). L'encours pour 2021 et 2022 est important puisqu'on prévoit la réception de près de 450.000 m² de nouveaux bureaux, dont 200.000 m² étaient encore disponibles à la fin de 2020.

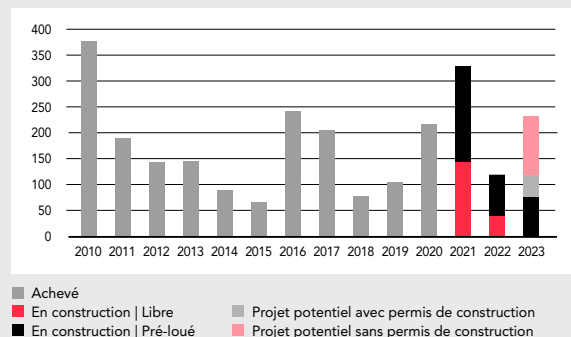
Évolution de la vacance locative

Malgré un faible niveau d'activité, le taux de vacance a encore baissé en 2020 pour atteindre son plus bas niveau depuis plus de 10 ans, soit 7,2% à la fin de l'exercice. De grandes disparités subsistent néanmoins selon les quartiers : le « Central Business District » (CBD) (quartiers Léopold, Centre, Nord, Midi et Louise) affiche un taux de vacance inférieur à 4%, tandis que les quartiers décentralisés et périphérie ont des taux de vacance de 11,6% et 16,5% respectivement. Le taux de vacance locative devrait augmenter dans les années à venir. En effet, le travail à distance a fortement progressé en 2020 vu le télétravail imposé dans de nombreux secteurs. Cette hybridation des lieux de travail va se poursuivre dans les années à venir. Elle incitera inévitablement à repenser les espaces de bureau et pourrait se traduire par une libération d'espaces. Si l'on y ajoute le « pipeline » spéculatif actuellement en construction, le taux de vacance pourrait dépasser 8,5, voire 9% d'ici à la fin 2022.

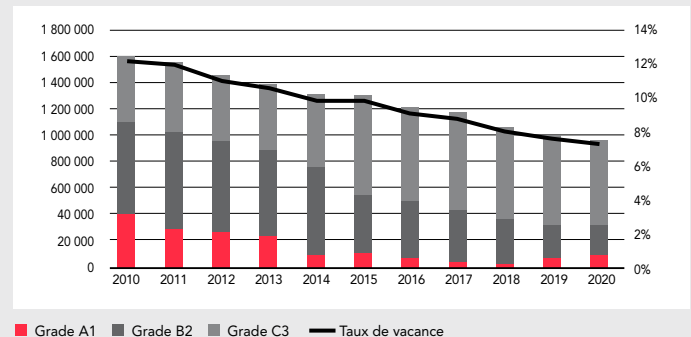
Évolution des loyers

Les loyers « prime » à Bruxelles sont restés stables à 320 €/m²/an tout au long de l'année 2020. Le peu de surfaces qualitatives disponibles et la conviction de certains propriétaires de pouvoir atteindre des niveaux de loyers élevés ont induit une hausse significative de ces loyers dans le quartier Louise (275 €/m²/an) et les quartiers Nord (250 €/m²/an). À l'inverse, ils sont tombés à 175 €/m²/an dans la zone décentralisée, dont les performances restent mitigées. En tenant compte des bâtiments de qualité récemment mis sur le marché, ou qui devraient l'être dans les prochains mois, les loyers « prime » pourraient encore progresser pour atteindre 325 €/m²/an d'ici à la fin 2021.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)



VACANCE LOCATIVE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLES (EN M²) ET TAUX DE VACANCE (EN %)



220.000 m²

DE NOUVEAUX BUREAUX
LIVRÉS EN 2020 À BRUXELLES



Goemaere - Bruxelles décentralisé



Marché de l'investissement bureaux

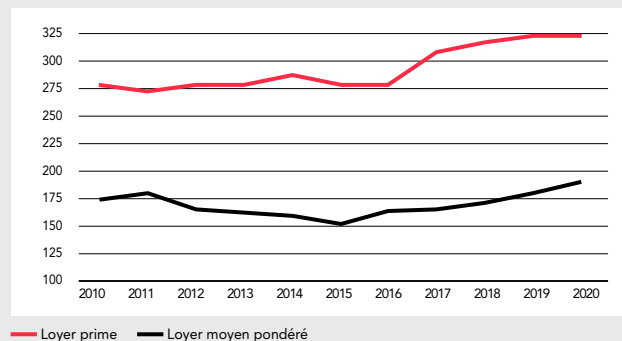
Tous secteurs confondus, le volume d'investissement en Belgique en 2020 dépassait 6 milliards €, un record absolu pour l'immobilier professionnel en Belgique. Cette hausse de volume s'explique par plusieurs grandes opérations dans le secteur des bureaux (notamment la vente de la Tour des Finances pour plus de 1,2 milliard €) et dans le secteur industriel, tandis que le secteur commercial a enregistré une nouvelle baisse et atteint un volume total de 684 millions € en 2020.

Le marché belge des bureaux a enregistré un volume d'investissement de 4,2 milliards €, dont 3,5 milliards € sur le marché de bureau bruxellois. À Bruxelles, outre le grand nombre de transactions (76 sur l'ensemble de l'année), les volumes ont atteint de nouveaux records dans la foulée de plusieurs grandes opérations. Globalement, le marché de bureaux bruxellois a été le théâtre de huit transactions dépassant les 100 millions €. La plus notable est l'acquisition de la Tour des Finances, suivie de la vente de la Tour IRIS par Ghelamco (plus de 210 millions €) et de l'acquisition du siège d'Euroclear pour plus de 170 millions €.

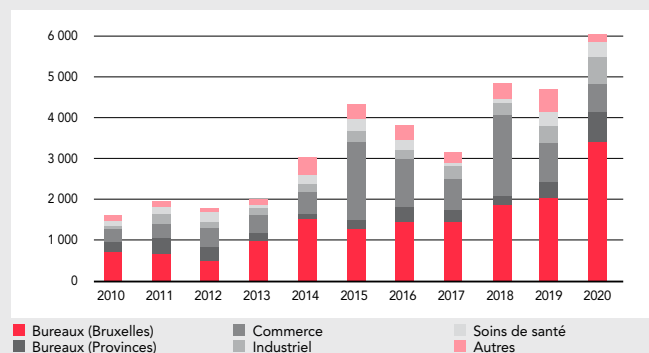
Dans les acheteurs, les investisseurs étrangers se taillent toujours la part du lion. Ils ont tendance à cibler les produits « Core-LT », « Core » et « Core + », tandis que les produits dits « à valeur ajoutée » et de redéveloppement sont plutôt l'apanage des investisseurs belges, à l'exception des opérations « hors marché » telles que l'acquisition du Toaster par Cofinimmo.

Malgré la crise sanitaire, les taux de rendement « prime » sur le marché de bureau bruxellois restent à des niveaux historiquement bas, principalement en raison de la politique de taux d'intérêt menée par la Banque centrale européenne et de la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits. Les taux de rendement « prime » pour des bâtiments assortis de baux 6/9 se sont contractés à 4% en 2020, contre 4,1% en 2019, ce qui traduit la forte demande d'investissement dans le secteur des bureaux. Les taux de rendement « prime » à long terme ont aussi accusé un recul pour atteindre 3,5% dans le sillage de la vente de plusieurs produits. Sachant que les taux d'intérêt devraient rester à un niveau très bas tout au long de 2021, les rendements « prime » devraient rester stables, voire se comprimer encore, pour atteindre un nouveau plancher record en 2021.

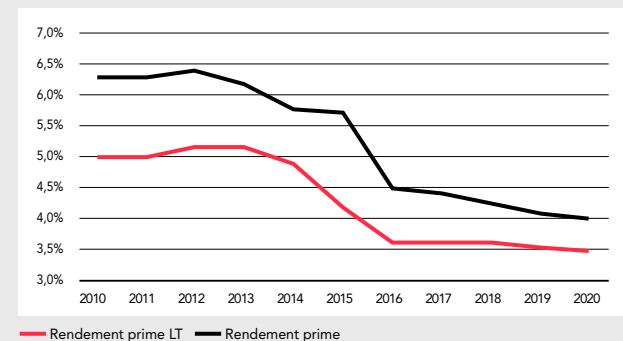
LOYER PRIME ET LOYER MOYEN (EN €/M²/AN)



VOLUME D'INVESTISSEMENT SUR LE MARCHÉ BELGE (EN MILLIONS €)



RENDEMENTS PRIME (EN %)





Marché de bureaux à Anvers et Liège

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER ANVERSOIS DE BUREAUX

ANVERS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Stock (m²)	2 292 185	2 300 900	2 290 933	2 211 285
Take-up (m²)	69 563	125 390	144 322	198 270
Surfaces vides (m²)	130 000	148 580	146 841	219 253
Taux de vacance (%)	5,67%	6,46%	6,41%	9,92%
Loyers prime (€/m²/an)	165	160	155	155
Loyers moyens (€/m²/an)	119	126	119	119
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	428	166	90	75
Rendement prime (%)	5,50%	5,50%	6,25%	6,25%

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER LIÉGEOIS DE BUREAUX

LIÈGE	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Stock (m²)	495 043	459 290	440 955	427 735
Take-up (m²)	43 055	53 206	31 834	23 961
Surfaces vides (m²)	16 000	16 289	18 054	27 594
Taux de vacance (%)	3,23%	3,55%	4,09%	6,45%
Loyers prime (€/m²/an)	160	155	150	150
Loyers moyens (€/m²/an)	127	137	122	128
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	0	42	12,35	1,3
Rendement prime (%)	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%

Gateway - Bruxelles aéroport





Le marché de bureaux luxembourgeois

Évolution du parc de bureaux

Le parc de bureaux luxembourgeois connaît une augmentation continue et avoisine désormais les 4.400.000 m². En 2019, il a enregistré une progression remarquable, en particulier dans le quartier de la Cloche d'Or, en périphérie et dans le quartier de Kirchberg. Les nouvelles extensions du Parlement européen en 2020 donnent un nouvel élan à ce dernier. Le parc de bureaux poursuivra sa progression dans les mois à venir au vu des nombreux chantiers en cours.

Réserve de projets de bureaux

La réserve de projets de bureaux est importante avec des chantiers en cours comme le nouveau siège d'ArcelorMittal (55.000 m², Kirchberg) et Buzzcity en périphérie (16.500 m²). La réserve disponible est relativement faible puisqu'elle ne représente que 190.000 m² de la réserve totale en construction pour la période 2021 à 2024.

En outre, 480.000 m² supplémentaires pourraient être mis sur le marché entre 2022 et 2024 en fonction de projets existants. Cependant, de grandes incertitudes ou la prudence des promoteurs sont de nature à retarder leur réception.

Prise en occupation

Dans l'ensemble, malgré une baisse consécutive du nombre de transactions, la demande a atteint un niveau historique de 352.000 m² en 2020. Ce chiffre est particulièrement satisfaisant au vu des aléas rencontrés durant l'année. Il

démontre aussi les atouts de ce petit marché de bureaux et sa résistance aux incertitudes économiques. Depuis 2010, l'activité locative est dominée par le secteur bancaire et financier ainsi que par les entreprises de services dont les sociétés de conseil, les services aux entreprises, etc. Ces secteurs représentent de 30 à 50% de l'activité totale sur une base annuelle, abstraction faite de 2020 et des répercussions de la crise sanitaire. Néanmoins, au Luxembourg, l'activité devrait rester intense dans ces secteurs dans les prochains mois.

Les secteurs public et non marchand sont aussi un important moteur de l'activité. Compte tenu des institutions européennes, la part du secteur public progresse pour s'établir à 30% du total. Atypique, l'exercice 2020 a été caractérisé par des baux importants conclus avec plusieurs organismes publics, nationaux et européens.

Le solde de la prise en occupation se répartit entre différents secteurs.

PRÈS DE

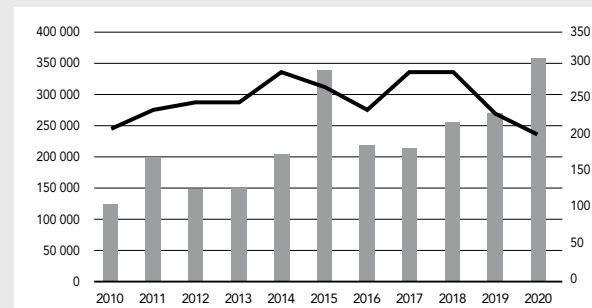
4.400.000 m²

STOCK DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

TABEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS DE BUREAUX

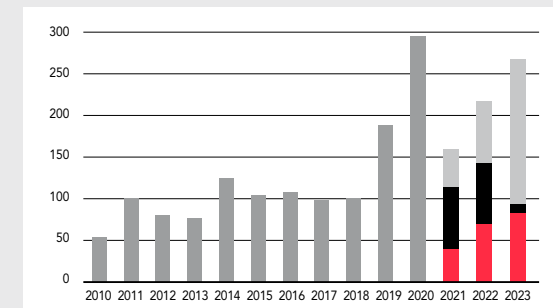
LUXEMBOURG	31.12.2020	30.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Stock (m ²)	4 373 188	4 141 350	3 950 000	3 850 000
Take-up (m ²)	352 174	266 820	252 133	209 380
Surfaces vides (m ²)	152 107	123 085	135 000	151 000
Taux de vacance (%)	3,47%	2,97%	3,40%	3,90%
Loyers prime (€/m ² /mois)	52	51	50	50
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	874	1 268	1 880	920
Rendement prime (%)	3,60%	4,00%	4,00%	4,30%

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



■ Take-up (m²) — # transactions

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)



■ Achevé ■ Spéculatif ■ Pré-loué ■ Projet potentiel



Évolution de la vacance locative

Le taux de vacance locative pour l'ensemble du marché est actuellement de 3,50%. C'est le centre-ville qui se taille la part du lion, avec un taux de vacance inférieur à 2% dans le quartier central des affaires et le quartier du Kirchberg. Le quartier de la Cloche d'Or affiche un taux de vacance d'environ 4,8%. Ce faible taux de vacance locative s'explique par le faible niveau de la promotion immobilière spéculative, couplée à l'activité dynamique.

En périphérie, dans les autres quartiers du centre-ville et dans les zones décentralisées, le taux de vacance est plus élevé. Il avoisine actuellement les 7% dans les zones décentralisées, 6,2% dans les autres quartiers du centre-ville et 7% en périphérie.

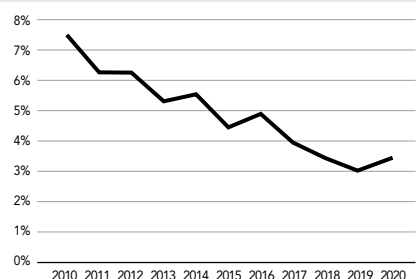
Évolution des loyers

Sous l'effet combiné d'un faible taux de vacance et d'une prise en occupation en hausse, les loyers « prime » sont logiquement sous pression. Les occupants sont à la recherche des meilleures localisations et des meilleurs bâtiments. Les loyers « prime » les plus élevés, dans le CBD dans les projets neufs et prestigieux, sont passés à 52 €/m²/mois contre 46 € en 2016. Les loyers « prime » pourraient connaître une nouvelle envolée dans les mois à venir. Aucune évolution n'a été observée dans le quartier de la gare depuis 2016, avec 36 €/m²/mois. Le quartier du Kirchberg a été le théâtre de plusieurs progressions au cours des dernières années pour atteindre 39 €/m²/mois à la fin de 2020. La Cloche d'Or enregistre une augmentation continue depuis 2017 avec actuellement un loyer « prime » de 35 €/m²/mois dans le sillage de la réception de nouveaux immeubles de bureaux de qualité. Les quartiers décentralisés affichent des loyers « prime » stables depuis 2012, avoisinant les 28,5 €/m²/mois. En périphérie, les loyers « prime » s'élèvent à 25,5 €/m²/mois.

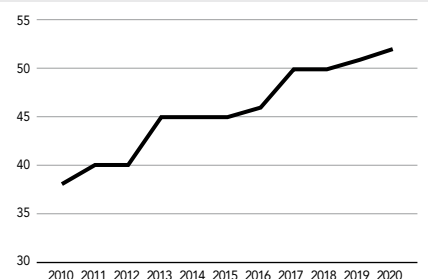
Marché de l'investissement bureaux

En 2020, 875 millions € ont été investis dans des bureaux au Luxembourg, soit une deuxième baisse consécutive, imputable à la pandémie de COVID-19. L'activité devrait toutefois rester forte dans les prochains mois. Luxembourg affiche en effet des fondamentaux solides et offre un bon rapport qualité-prix par rapport aux autres marchés européens. En raison de la maturité du marché et de l'attrait accru des investisseurs internationaux, la concurrence pour les biens de qualité s'intensifie, ce qui entraîne une forte compression des rendements. Les taux de rendement « prime » s'établissent actuellement à 3,60% dans le CBD, contre plus de 5% en 2015.

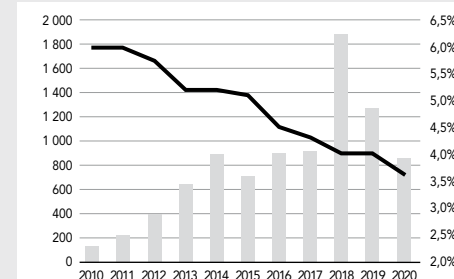
TAUX DE VACANCE (EN %)



LOYER PRIME (EN €/M²/MOIS)



VOLUME D'INVESTISSEMENT (EN MILLIONS €)
ET RENDEMENT PRIME (EN %)



■ Volume d'investissement bureaux (millions €)
— Rendement prime bureaux (%)



Axento - Luxembourg ville

€875 millions

INVESTIS EN BUREAUX AU LUXEMBOURG



Activité opérateur immobilier

Activité locative

En 2020, Befimmo a conclu de nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale de 73.410 m² (dont 68.210 m² de bureaux et 5.200 m² de commerces et d'espaces polyvalents), soit une augmentation de 20% par rapport aux 61.000 m² conclus en 2019 (hors 70.000 m² ZIN). 58%¹ des superficies louées représentent la signature de nouveaux baux (soit 28 transactions), tandis que le solde concerne la renégociation de baux en cours (soit 18 transactions).

73.410 m²

DE NOUVEAUX BAUX ET
RENOUVELLEMENTS

99,7%

ENCAISSEMENT DES
LOYERS DUS POUR 2020

Principales transactions

IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

- **Régie des Bâtiments** : prolongation et résiliation du bail : nous avons conclu un accord concernant l'immeuble **Poelaert** (centre-ville de Bruxelles) pour prolonger le bail d'une durée fixe de neuf ans à compter du 19 décembre 2021. L'accord prévoit également la résiliation anticipée (partielle ou totale) moyennant indemnités de 10 baux dans des immeubles situés en province (en 2020 et en 2021). Le résultat économique de cette opération s'élève à quelque 14 millions € ; l'impact sur l'EPRA earnings en 2020, 2021 et 2022 est neutre. Comme prévu dans sa stratégie et ses perspectives, Befimmo est actuellement dans une phase de cession de ces immeubles.
- Immeuble **Vital** (Flandre) : renouvellement du bail (3.150 m²) pour une durée de six/neuf ans.
- Immeuble **Arts 56** (Bruxelles, quartier Léopold) : renouvellement du bail (2.924 m²) pour une durée de six/neuf ans.
- Immeuble **Axento** (Grand-Duché de Luxembourg) : nouveau bail (2.335 m²) pour une durée de six/neuf ans.

PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

- Immeuble **Quatuor** (Bruxelles, quartier Nord) : prélocation de 3.950 m² à Touring pour une durée de six/neuf ans et signature début 2021 d'une LOI pour un bail supplémentaire de 3.500 m². Quatuor est actuellement pré-loué à 56%.
- Site **Paradis Express** (Liège) : prélocation de 3.100 m² à l'ONEM et de 2.540 m² à Deloitte. Le projet est entièrement pré-loué un an avant la livraison.

Perception et report des loyers

Befimmo est consciente des défis auxquels font face certains de ses clients et suit la situation en bon père de famille au cas par cas. La plupart des locataires du secteur « retail » (qui représente environ 1% des revenus locatifs consolidés) ont bénéficié de réductions de loyer. Pour quelque 35 locataires de bureaux sérieusement touchés par la crise liée à la pandémie de COVID-19, des délais de paiement ont été accordés pour le quatrième trimestre et les loyers ont été mensualisés. Ces reports de loyers représentent actuellement un montant d'environ 0,5 million €. Dans l'ensemble, les demandes de renégociation des baux demeurent l'exception.

Au 10 février 2020, 99,7% des loyers dus en 2020 avaient été encaissés, soit un pourcentage conforme à celui de l'an dernier. Une proportion limitée des retards était directement liée à la crise du COVID-19.

EPRA « like-for-like net rental growth »

L'EPRA « like-for-like net rental growth » s'établit à -0,2% contre 4,7% sur l'exercice 2019. C'est imputable à l'effet conjugué de :

- l'impact de la crise sanitaire (1,1 million € dont la majeure partie est liée aux périodes de réductions de loyer accordées aux clients du secteur « retail » (1% des revenus)),
- des renégociations de loyer liées à une prolongation de bail et,
- de certaines résiliations anticipées,
- partiellement compensées par les indexations de baux.

TAUX D'OCCUPATION ET « EPRA VACANCY RATE »

	31.12.2020	31.12.2019
Taux d'occupation « spot » des immeubles disponibles à la location	95,2%	94,4%
EPRA Vacancy Rate	2,9%	4,1%

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX²

	31.12.2020	31.12.2019
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance	7,2 ans	7,1 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale	7,7 ans	7,8 ans

1. Sur base du nombre de m² signés.

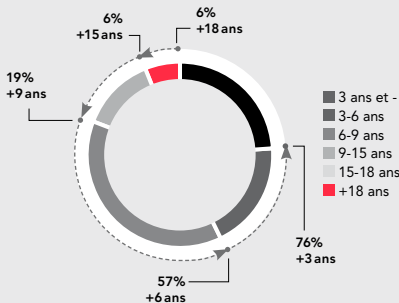
2. Conformément aux définitions, les baux futurs signés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la durée moyenne pondérée des baux.



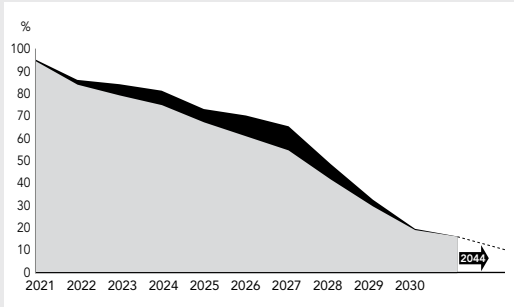
LOCATAIRES

	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAINE ÉCHÉANCE	POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS	RATING
	EN ANNÉES	EN %	
SECTEUR PUBLIC			
Fédéral		51,5%	AA (notation S&P)
Région flamande		2,4%	AA (notation Fitch)
Secteur public belge	8,4	53,9%	
Commission européenne		3,9%	AAA (notation Fitch)
Parlement européen		4,2%	AAA (notation Fitch)
Représentations		0,6%	-
Secteur public européen	4,5	8,8%	
Total locataires du secteur public	7,9	62,6%	
SECTEUR PRIVÉ - TOP 5			
Deloitte Services & Investments SA		5,2%	-
BNP Paribas et sociétés liées		5,2%	A+ (notation S&P)
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,8%	A (notation S&P)
Docler Services S.à.r.l.		2,7%	-
KPMG Luxembourg		1,6%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	8,0	18,5%	
AUTRES LOCATAIRES			
± 230 locataires	4,2	18,9%	
Total du portefeuille	7,2	100%	

DURÉE DES LOYERS¹

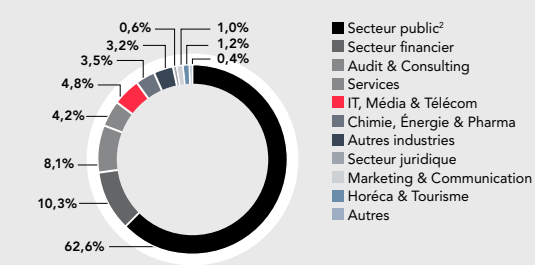


POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUELLEMENT ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ³ (EN VERTU DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS) (EN %)

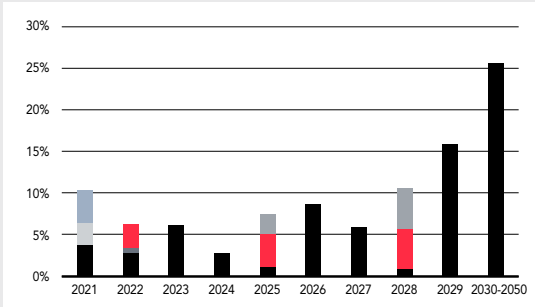


■ % du loyer contractuellement assuré en fonction de l'échéance finale des baux
■ % du loyer contractuellement assuré en fonction de la première échéance des baux

LOCATAIRES PAR SECTEUR



ÉCHÉANCES DES BAUX (PREMIÈRE ÉCHÉANCE) - IMPACT EN ANNÉE PLEINE (EN %)



■ Petits immeubles en provinces belges avec de cession prévue en fin de bail
■ Petits immeubles en provinces belges faisant partie de l'objectif de cession 2021-2022
■ Petits immeubles en provinces belges avec de cession prévue en fin de bail
■ Pachéco
■ Joseph 2
■ La Plaine
■ Autres immeubles

1. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2020.
2. Secteur public : institutions publiques belges (fédérales & régionales) et institutions européennes.
3. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2020.



Pacheco - Bruxelles Centre



Image illustrative, sujette à approbation du permis

JUSTE VALEUR¹

BUREAUX	VARIATION SUR L'ANNÉE ²	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ³ 31.12.2020	JUSTE VALEUR 31.12.2020	JUSTE VALEUR 31.12.2019
	EN %		EN MILLIONS €	EN MILLIONS €
Bruxelles CBD et assimilé ⁴	0,50%	43,9%	1 191,9	1 346,1
Bruxelles décentralisé	-4,35%	3,0%	82,2	83,2
Bruxelles périphérie	-2,12%	3,4%	92,5	121,1
Flandre	-3,92%	15,8%	428,3	474,9
Wallonie	0,94%	8,6%	233,0	230,6
Luxembourg ville	6,14%	5,4%	147,1	138,6
Immeubles disponibles à la location	-0,30%	80,1%	2 175,1	2 394,5
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	3,09%	19,1%	517,3	394,1
Immeubles de placement ⁵	0,33%	99,2%	2 692,4	2 788,6
Immeubles détenus en vue de la vente	-5,93%	0,8%	21,6	0,0
Total	0,03%	100,0%	2 714,0	2 788,6

La juste valeur du portefeuille s'élevait à 2.714,0 millions € au 31 décembre 2020 par rapport à 2.788,6 millions € au 31 décembre 2019.

Cette évolution de valeur intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille
- les investissements (Loi 52) et les désinvestissements réalisés (immeubles Blue Tower, Guimard, Froissart, Schuman 3, Schuman 11, Media)
- les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultat (IAS 40)

Au 31 décembre 2020, 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 8% de la juste valeur du portefeuille.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors acquisition, investissements et désinvestissements) reste stable au cours de l'année (variation de +0,03% soit 0,8 million €).

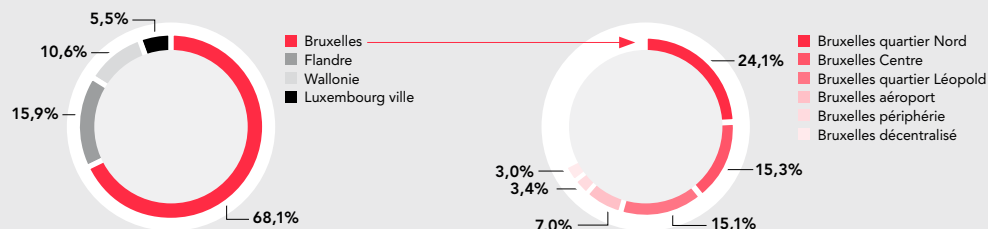
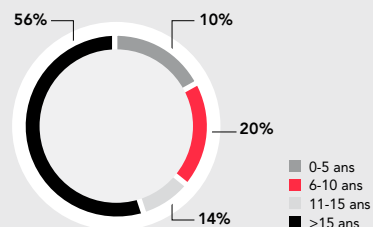
1. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi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

2. La variation sur l'année correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020 (hors montant des investissements et désinvestissements).

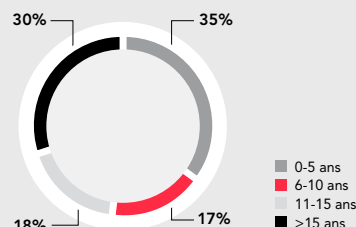
3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2020.

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

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE¹RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR CLASSE D'ÂGE^{1,2}

Ce graphique présente la répartition par classe d'âge du portefeuille de Befimmo (immeubles de placement hors terrain). Les immeubles sont répartis en fonction de leur année de construction, ou, le cas échéant, en fonction de l'année au cours de laquelle ils ont subi leur dernière rénovation lourde, définie comme étant des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble. Après rénovation lourde, l'immeuble est considéré comme étant reparti pour un nouveau cycle de vie.

PLANNING DE RÉNOVATION DU PORTEFEUILLE³

Ce graphique présente la répartition du portefeuille de Befimmo en fonction du planning estimé de rénovation des immeubles. Ce planning est présenté sur base de la période estimée, tenant compte de l'âge des immeubles et de leur situation locative, à l'issue de laquelle une rénovation lourde devra être réalisée. Au terme de cette rénovation, l'immeuble sera considéré comme étant reparti pour un nouveau cycle de vie. Les perspectives d'EPRA earnings publiées ci-après tiennent compte du planning de rénovation.



1. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020.

2. Publication en vertu de l'Annexe B de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

3. Répartition sur base des m² des immeubles de placement au 31 décembre 2020.



PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO

BUREAUX	PRIX D'ACQUISITION	VALEUR ASSURÉE¹ 31.12.2020	JUSTE VALEUR 31.12.2020	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) 31.12.2020	RENDEMENT BRUT COURANT² 31.12.2020
	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIERS €	
Bruxelles CBD et assimilé	887,8	768,1	1 191,9	54 291	4,9%
Bruxelles décentralisé	78,3	124,7	82,2	7 072	8,8%
Bruxelles périphérie	84,7	157,1	92,5	9 570	7,9%
Flandre	399,6	598,7	428,3	24 567	6,3%
Wallonie	159,2	185,3	233,0	10 178	4,7%
Luxembourg ville	²	49,5	147,1	5 644	3,8%
Immeubles disponibles à la location	1 609,5³	1 883,4⁴	2 175,1	111 322	5,3%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location	519,3	22,4	517,3	-	-
Immeubles de placement	2 128,8³	1 905,8	2 692,4	-	4,3%
Immeubles détenus en vue de la vente	47,2	-	21,6	-	-
Total	2 176,0³	1 905,8	2 714,0	-	-

Silversquare Delta - Bruxelles décentralisé



1. La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).
2. Selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, la SIR publique a la faculté de ne pas mentionner le prix d'acquisition pour un segment qui ne contient qu'un seul immeuble.
3. Hors Luxembourg ville.
4. Ce montant comprend les assurances Tout Risque Incendie. Befimmo est également couverte par des assurances de type Tout Risque Chantier.
5. Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur act en mains des immeubles disponibles à la location. L'aperçu complet des rendements locatifs globaux se trouve à la page 55 du Rapport.



Rotation des experts immobiliers

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, comme le prévoit l'arrêté royal sur BE-REITs du 13 juillet 2014, Befimmo a mandaté, à compter de 2021 (première évaluation au 31 mars 2021) et pour une période de trois ans, M. Christophe Ackermans (Head of Valuation – Cushman & Wakefield), M. Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Sprl, National Director) et M. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL, Senior Director, Head of Valuation Services).

Rendement locatif global

La compression du rendement des immeubles de placement est principalement liée aux investissements supplémentaires réalisés pendant l'année dans les immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponible à la location.

Rotation du portefeuille

Befimmo est garant d'un portefeuille de haute qualité. Nous investissons dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en cédant les immeubles matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie. Le produit des cessions sert à gérer le ratio LTV, à financer les projets de développement en cours et à alimenter notre capacité de croissance.

Des cessions pour 252 millions €

– Cristallisation de valeur :

- Immeuble Blue Tower (Bruxelles, quartier Louise) : cession en octobre 2020 générant une plus-value nette d'environ 22 millions € (sur la base de la valeur d'investissement) et un IRR sur investissement hors effet de levier de 7,1%
- Immeubles Guimard, Froissart, Schuman 3 et 11 (Bruxelles, quartier Léopold) : cession en décembre 2020 générant une plus-value nette de quelques 41,3 millions € (sur la base de la valeur d'investissement) et un IRR hors effet de levier de 7,3%

– Actifs ne correspondant plus au cadre stratégique : Immeuble Media (Bruxelles, périphérie) : cession en décembre 2020 générant une moins-value nette de -6,4 millions € (sur la base de la valeur d'investissement) et un IRR sur investissement hors effet de levier de 3,8%.

Acquisition Loi 52

– Immeuble Loi 52 (Bruxelles, quartier Léopold) adjacent à l'immeuble Joseph 2, avec un potentiel de création de valeur permettant un redéveloppement particulièrement efficace et innovant au cœur du quartier européen¹.

Acquisition début 2021

- Immeuble Cubus² (Howald, Grand-Duché du Luxembourg), acquis par l'intermédiaire de la filiale Kubissimmo SARL, situé dans le quartier Howald à deux pas de la Cloche d'Or, avec de bonnes perspectives de création de valeur.
- Immeuble de bureaux du projet « Expert Courbevoie³ » à Louvain-la-Neuve en état de futur achèvement.

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

BUREAUX	RENDEMENT BRUT COURANT	RENDEMENT BRUT COURANT	RENDEMENT BRUT POTENTIEL	RENDEMENT BRUT POTENTIEL
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Bruxelles CBD et assimilé	4,9%	4,9%	5,2%	5,3%
Bruxelles décentralisé	8,8%	8,1%	8,8%	8,7%
Bruxelles périphérie	7,9%	7,7%	9,7%	9,1%
Wallonie	4,7%	4,6%	4,7%	4,6%
Flandre	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
Luxembourg ville	3,8%	4,0%	3,8%	4,0%
Immeubles disponibles à la location	5,3%	5,4%	5,6%	5,6%
Total des immeubles de placement⁴	4,3%	4,6%		

	IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION		IMMEUBLES DE PLACEMENT ⁴	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Rendement brut courant	5,3%	5,4%	4,3%	4,6%
Rendement brut potentiel	5,6%	5,6%		

	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Net Initial Yield	5,0%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,2%	5,1%

1. Voir le communiqué de presse du 18 février 2021 sur le site de Befimmo (https://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo_sa_-_resultats_annuels_2020_-_fr_0.pdf).

2. Voir le communiqué de presse du 17 février 2021 sur le site de Befimmo (<https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227>).

3. Voir le communiqué de presse du 22 février 2021 sur le site de Befimmo (https://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo_sa_-_courbevoie_-_2021.02.22_-_fr_-_final_2.pdf).

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



Investissements dans les immeubles disponibles à la location

En 2020, Befimmo a investi 19,8 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location.

Projets de redéveloppement

Befimmo a investi 138,2 millions € dans ses projets de redéveloppement. Au 31 décembre 2020, ces projets représentent 19% de la valeur totale du portefeuille. Comme prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché de l'importance à la gestion de ces projets. Une attention particulière est portée sur l'analyse de l'état du marché avant de lancer des projets à risque d'occupation et sur la maximisation du taux de prélocation avant le début des travaux. Actuellement, le taux de prélocation¹ des projets de bureaux s'élève à 83%.

Les projets sont globalement conformes au calendrier. Des retards limités, d'environ six mois, liés à la crise sanitaire actuelle ont entraîné une augmentation de certains coûts et reporteront la contribution à l'EPRA earnings des projets Quatuor, Paradis Express et ZIN.

97%

DE PROJETS RÉALISÉS EN DIALOGUE
AVEC LES PARTIES PRENANTES

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

2. Nouveau permis d'urbanisme en préparation, dans le même esprit que le projet ZIN, ouvert sur la ville et un mélange de fonctions.

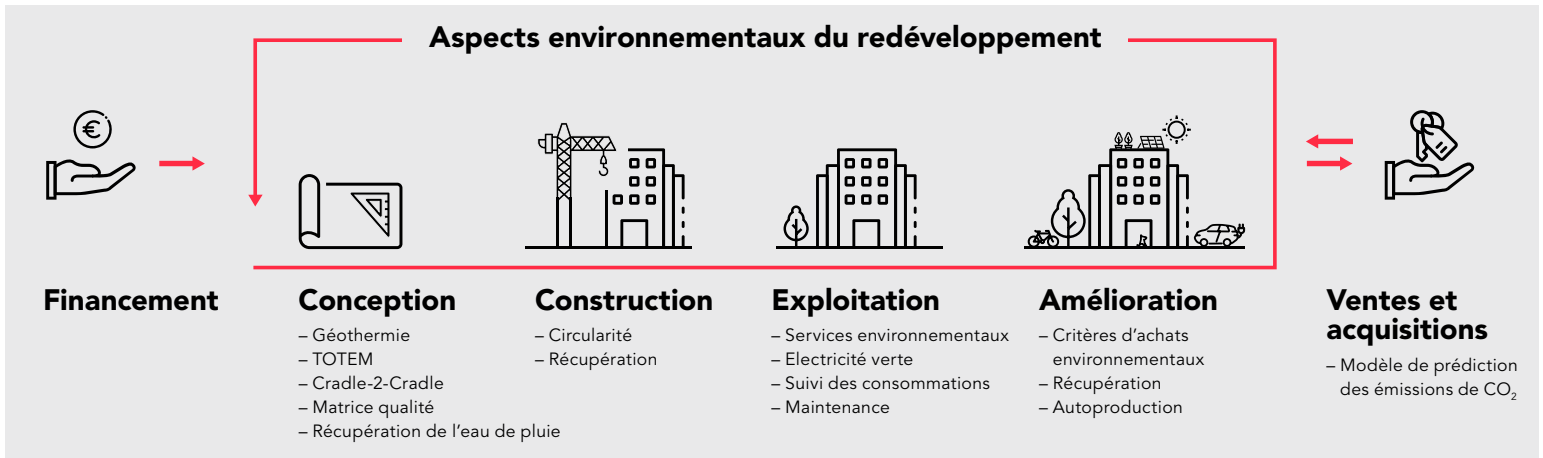
BUREAUX	INVESTISSE- MENT RÉALISÉ EN 2020	INVESTISSE- MENT TOTAL	POURCENTAGE D'ACHÈVEMENT	RENDEMENT ATTENDU SUR COÛT TOTAL (TERRAIN COMPRIS)	PERSPECTIVES		
					INVESTIS- SEMENT EN 2021	INVESTIS- SEMENT EN 2022	INVESTIS- SEMENT EN 2023
EN MILLIONS €		EN MILLIONS €	EN MILLIONS €			EN MILLIONS €	EN MILLIONS €
Projets engagés en cours							
Brederode Corner - Bruxelles CBD, Centre	5,1	22	100%	±5,5%	-	-	-
Paradis Express (partie bureaux) - Wallonie, Liège	15,8	54	41%	>6%	32	-	-
Quatuor - Bruxelles CBD, Nord	68,5	170	73%	>5,3%	46	-	-
ZIN - Bruxelles CBD, Nord	39,4	411	19%	±4,3%	50	152	124
Projets à engager en cours							
WTC 4 ² - Bruxelles CBD, Nord	1,6	140	-	-	Développent en cas de prélocation		
PLXL (actuellement La Plaine) - Bruxelles décentralisé	1,7	49	6%	±5,5%	6	26	14
Redéveloppement de Joseph 2 (actuellement Joseph 2, Loi 44, Loi 52) - Bruxelles Quartier Leopold	0,7	62	1%	±5%	3	14	23
Pacheco - Bruxelles CBD, Centre	0,7	37	4%	±5%	-	23	12
Total	133,5						

100%

DE PROJETS
CERTIFIÉS
PLAN D'ACTION 2030

100%

DE PROJETS SUJETS
À UN INVENTAIRE
DE MATÉRIAUX
PLAN D'ACTION 2030





Projets à engager¹

PLXL (BRUXELLES DÉCENTRALISÉ)

PLXL, dont l'achèvement est prévu début 2024, est l'un des plus récents ajouts au portefeuille de biens hybrides de Befimmo. Réinvention complète de l'emblématique immeuble de Beobank (15.180 m²) au cœur du dynamique quartier universitaire d'Etterbeek à Bruxelles, ce projet de 20.000 m² intègre les dernières tendances en matière de « smart building », d'écoconception et de circularité.

Ce site jouit d'un excellent emplacement, à côté de la gare et en face de l'Université de Bruxelles. Il offrira des espaces de travail flexibles, dont un espace de coworking Silversquare, un auditoire modulaire, un restaurant, une terrasse sur le toit et un large éventail de services et facilités. PLXL compte plus de 160 stations vélos, près de 50 stations pour vélos électriques et 100 places de parking, toutes équipées de bornes de recharge. Le bien-être et la santé de l'utilisateur sont des éléments clés de PLXL. Il vise la certification la plus élevée de sa catégorie (BREEAM « Outstanding »). Les systèmes intelligents de surveillance et de gestion de l'énergie, la détection d'occupation, l'éclairage adaptatif, la gestion intelligente de l'eau et les systèmes de recharge sont intégrés dans le projet.

Le coût de construction est estimé à 49 millions €. Le rendement sur investissement total escompté approche 5,5%. Les permis devraient être accordés à la mi-2021. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

~18.000 tonnes
DE DÉCHETS ÉVITÉS PRÉVUS

PACHÉCO (BRUXELLES CENTRE)

L'immeuble Pachéco sera aménagé dans l'ancien bâtiment de la Monnaie royale de Belgique après l'échéance du bail actuel. Befimmo va transformer ce bâtiment moderniste emblématique des années 1970 en un lieu polyvalent et flexible, pensé pour répondre aux exigences d'aujourd'hui et de demain. L'immeuble est idéalement situé sur le boulevard Pachéco, entre la gare centrale et la petite ceinture de Bruxelles, dans un quartier qui fait la jonction entre la partie haute et basse de la ville.

Le Pachéco disposera de quelques 11.600 m² d'espaces multifonctionnels et flexibles, dont 9.400 m² de bureaux, 1.050 m² de coliving, 1.150 m² alloués à des restaurants/café ou des commerces, sans oublier une terrasse de 250 m² sur le toit.

Le coût de construction est estimé à 37 millions €, avec un rendement sur investissement total attendu de quelque 5,5%. L'obtention du permis est attendue fin 2022. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

Befimmo entend obtenir la certification BREEAM « Excellent » pour la phase « Design ».

11.600 m²
D'ESPACES MULTIFONCTIONNELS
ET FLEXIBLES

RÉAMÉNAGEMENT DE JOSEPH 2 (BRUXELLES, QUARTIER LÉOPOLD)

Avec le réaménagement de l'immeuble Joseph 2, à l'échéance du bail actuel, Befimmo entend transformer trois immeubles existants (rue de la Loi 44 et 52 et rue Joseph II 27) en un écrin de verdure d'exception. Ces immeubles au cœur du quartier européen offrent un extraordinaire potentiel de création de valeur. Befimmo va créer un complexe innovant et polyvalent qui répondra aux besoins des occupants en quête d'espaces de travail de qualité au cœur de Bruxelles. Le nouveau complexe disposera de 23.000 m² d'espaces, dont une partie affectée au coliving.

Dans le cadre de ce chantier, Befimmo adopte résolument les principes de l'économie circulaire. Les bâtiments existants seront réutilisés. La structure sera conservée et les éléments démolis ou démontés seront récupérés, valorisés ou recyclés.

Le coût de construction prévu s'élève à 62 millions € et le rendement sur investissement total devrait avoisiner les 5%. L'obtention du permis est attendue à la mi-2022. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

Befimmo entend obtenir la certification BREEAM « Outstanding » pour la phase « Design » et brigue la certification DGNB « Platinum ».

**CRÉER UN COMPLEXE
INNOVANT ET POLYVALENT**

PLXL - Bruxelles décentralisé



Pachéco - Bruxelles Centre

¹ Images illustratives, images et détails du projet sujets à approbation des permis.
² <https://www.dgnb-system.de/en/system/>



Les projets en cours engagés

PARADIS EXPRESS (LIÈGE, WALLONIE)

Le projet Paradis Express porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux (21.000 m²), de logements (15.600 m²) et de commerces de proximité (395 m²). Befimmo y prévoit également un espace de coworking Silversquare de 4.000 m². Avec la gare des Guillemins et une nouvelle ligne de tram à proximité, Paradis Express sera un projet de quartier parfaitement intégré, jouissant d'un emplacement privilégié à Liège. Les travaux ont débuté en juillet 2019 et la construction suit son cours. Befimmo a pré-loué 100% de bureaux et a vendu les logements. La livraison du projet Paradis Express est prévue en 2021. Le coût de construction de la partie bureaux s'élève à 54 millions €. Le rendement attendu sur valeur totale d'investissement de la partie bureaux devrait être supérieur à 6%.

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

> 6%

RENDEMENT ATTENDU SUR
VALEUR TOTALE D'INVESTISSEMENT
DE LA PARTIE BUREAUX

QUATUOR (BRUXELLES, QUARTIER NORD)

Le Quatuor sera ouvert sur la ville, créant le lien entre le cœur historique de la ville et le quartier Nord. Le bâtiment offre 62.000 m² de bureaux, un espace de coworking de 8.000 m², des services tels qu'une librairie, une salle de fitness, des restaurants, un espace événementiel, un jardin intérieur, des terrasses sur le toit, un espace éphémère et bien plus encore. Le coût de construction s'élève à 170 millions € et le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,3%.

Une certification BREEAM « Outstanding » est obtenue en phase « Design » pour l'immeuble « The Cloud ». Cette même certification est visée pour l'entièreté du site.



QUATUOR - SMART BUILDING ON VIMEO

3.067 m²

DE PANNEAUX SOLAIRES
(566 KWC) COUVRANT LES
BESOINS EN ÉLECTRICITÉ
ÉQUIVALENTS À LA
CONSOMMATION ANNUELLE
D'ENVIRON 133 MÉNAGES

Paradis Express - Liège



Quatuor - Bruxelles quartier Nord





ZIN (BRUXELLES, QUARTIER NORD)

ZIN est le projet de transformation des tours WTC 1 et 2, dans le quartier Nord de Bruxelles, un environnement en transition avec de formidables opportunités mais aussi des défis majeurs. Au lieu d'une simple rénovation des tours existantes, le projet ajoute une nouvelle dimension au site en reliant les tours avec un nouveau volume de 14 étages double hauteur, créant un nouveau potentiel pour le développement d'un bâtiment multifonctionnel. Il s'agit de repenser totalement la relation avec la ville, avec un rez-de-chaussée ouvert et une adresse propre pour chaque fonction, développant une variété de liens avec la ville et l'espace public. Il ne s'agit pas seulement d'une rénovation innovante du bâtiment, mais d'une refonte totale de la vie de tout un quartier.

Le site ZIN se développera sur environ 110.000 m² dont 70.000 m² de bureaux, 5.000 m² de coworking, 111 appartements, 240 chambres d'hôtel, ainsi que des espaces de sport, loisirs, de restauration et de commerces. En mars 2019, l'Administration flamande a attribué à Befimmo le marché public de travaux pour la conception, la construction et la mise à disposition d'un immeuble dans le quartier Nord à Bruxelles. Le bail conclu porte sur la totalité des bureaux (70.000 m²) du projet ZIN. Il débutera en 2023 et aura une durée ferme de 18 ans. Après la phase des travaux de démolition, les travaux de construction ont débuté et se termineront en 2023. Le coût de construction (toutes fonction incluses) est estimé à 411 millions €. Le rendement brut attendu sur la valeur totale d'investissement devrait s'élever à environ 4,3%.

Une certification BREEAM « Excellent » est visée en phase « Design ».

Befimmo travaille à la diminution du poids de son portefeuille dans le quartier Nord de Bruxelles. D'ici 2024, Befimmo veut conclure un partenariat dans sa filiale ZIN IN NO(O)RD, dans lequel le partenaire devrait détenir un minimum de 25 et un maximum de 75%.

7.122 m²

DE PANNEAUX SOLAIRES
(1.386 KWC) COUVRANT LES
BESOINS EN ÉLECTRICITÉ
ÉQUIVALENTS À LA
CONSOMMATION ANNUELLE
D'ENVIRON 276 MÉNAGES

30.000 tonnes

DE BÉTON DÉMANTELÉ SERONT
RECYCLÉES DANS LE NOUVEAU
BÉTON DU PROJET ZIN



THE FUTURE IS HERE | ZIN



ZIN - LIVING BUILDING ON VIMEO

ZIN - Bruxelles quartier Nord





Activité coworking

Taux de recouvrement : factures émises

Nous avons annulé les cotisations pour le « fully flex » et pour les « dedicated desks » dans « l'open space » du coworking en avril et accordé des réductions spéciales au cas par cas, afin de renforcer la loyauté.

Le taux de recouvrement des factures mensuelles émises en 2020 atteint 99,3% au 31 décembre 2020. Il n'y a pas eu d'augmentation significative des créances douteuses depuis le début de l'année.

Répartition des revenus

68% des revenus générés sont à mettre au crédit de « bureaux privatifs », occupés par de petites ou moyennes entreprises au potentiel de résilience plus important que les « flex desks ».

Taux d'occupation

Le taux d'occupation de l'espace de coworking mature est de l'ordre de 75% au 31 décembre 2020. Le nombre de bureaux occupés dans cette catégorie a diminué en raison du transfert des espaces Europe et Stéphanie vers la catégorie « non mature » dans la foulée de leur extension, du déménagement des membres vers de nouveaux espaces (principalement l'espace Bailli) et de l'impact de la crise sanitaire. La deuxième vague de la crise sanitaire s'est globalement traduite par un report des décisions de prise en occupation de bureaux privés par les moyennes entreprises, ce qui a nettement bridé la croissance de l'activité. Néanmoins, cette dernière a fait preuve d'une grande résilience avec une augmentation globale du nombre de membres.

Les ouvertures récentes des espaces Zaventem et Bailli ont eu une influence sur le taux d'occupation total qui s'établissait à 51% au 31 décembre 2020. Le périmètre des espaces matures et totaux fluctue d'une période à l'autre, étant donné que Silversquare est en phase de développement.

Espaces de coworking en développement

Les espaces de coworking prévus dans les immeubles de Befimmo sont en général agencés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés « clé sur porte » à Silversquare au prix du marché. Silversquare (opérateur coworking) investit dans le mobilier et l'IT 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 l'IT.

En 2020, Silversquare a investi 5,7 millions € dans ses espaces de coworking. Comme indiqué ci-dessus, Befimmo (opérateur immobilier) a investi 0,8 million € en 2020 dans les projets en cours livrés clé sur porte.

€5,7 millions

INVESTIS EN ESPACES DE COWORKING

PORTEFEUILLE D'ESPACES DE COWORKING

ESPACES	SURFACE	SITUATION
Silversquare Bailli	7 200 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Europe	4 600 m ²	Quartier Leopold, Bruxelles CBD
Silversquare Louise	3 300 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Liberté	2 200 m ²	Quartier de la Gare, Luxembourg ville, Grand-Duché de Luxembourg
Silversquare Stéphanie	3 800 m ²	Quartier Louise, Bruxelles CBD
Silversquare Delta	4 300 m ²	Quartier Université, Bruxelles décentralisé
Silversquare Zaventem	2 600 m ²	Bruxelles périphérie
Total	28 000 m²	

TAUX D'OCCUPATION

ESPACES	NOMBRE DE DESKS OCCUPÉS AU 31.12.2020 (A)	NOMBRE DE DESKS DISPONIBLES AU 31.12.2020 (B)	TAUX D'OCCUPATION AU 31.12.2020 (A/B)
Espaces de coworking « matures » ¹	244	326	75%
Ensemble des espaces de coworking	1 552	3 028	51%

NOUVELLES OUVERTURES DANS LES DEUX PROCHAINES ANNÉES

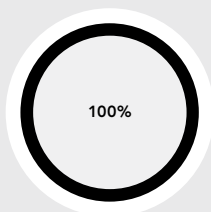
ESPACES	SURFACE	SITUATION
 Central Gate	6 100 m ²	Centre, Bruxelles CBD
 Quatuor	8 100 m ²	Quartier Nord, Bruxelles CBD
Total 2021	14 200 m²	
 Flandre	5 800 m ²	
 Paradis Express	3 800 m ²	Liège, Wallonie
Total 2022	9 600 m²	

1. Un espace est considéré comme « mature » après trois ans d'existence.



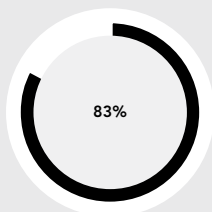
Des membres heureux chez Silversquare¹

SERVICES

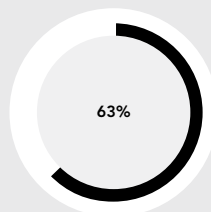


L'équipe de Silversquare est toujours accueillante

SYNERGIES

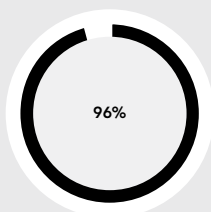


Les événements de « networking » sont importants pour moi



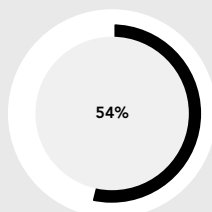
J'ai fait des affaires avec un membre que j'ai rencontré ici

FACILITÉS



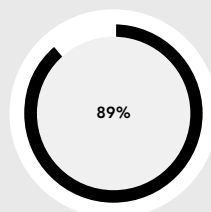
L'espace me remplit de bonnes ondes

HABITUDES DE TRAVAIL



Je travaille parfois depuis un autre espace de travail de Silversquare

COMMUNAUTÉ



Je me sens en confiance pour partager mes idées ici

Silversquare Stéphanie - Bruxelles quartier Louise



1. Vox, étude basée sur 2.230+ votes 49 questions dans 3 espaces de coworking.



Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo¹

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION ²	SURFACES LOCATIVES	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE ³	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE ⁴	TAUX D'OCCUPATION ⁵
		EN M²	EN %	EN MILLIERS €	EN %
Bruxelles centre					
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	2020	7 355	1,6%	984	98,6%
Central Gate - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	28 519	2,8%	2 965	52,0%
Choux - Rue aux Choux 35 à 1000 Bruxelles	1993	5 114	1,0%	1 249	100,0%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	0,9%	1 130	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,6%	678	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,3%	393	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	4,2%	5 068	100,0%
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 770	0,7%	800	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,4%	2 937	100,0%
		86 688	14,5%	16 204	83,4%
Bruxelles quartier Léopold					
Arts 28 - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	3,8%	4 513	100,0%
Arts 56 - Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles	2007	22 150	4,5%	5 379	92,9%
Joseph 2 - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	3,9%	4 669	100,0%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	1,1%	1 319	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,8%	1 786	100,0%
Wiertz - Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 108	3,1%	3 702	100,0%
		78 126	18,1%	21 368	97,8%
Bruxelles quartier Nord					
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	10,8%	12 907	100,0%
		76 810	10,8%	12 907	100,0%
Bruxelles Aéroport					
Gateway - Bruxelles Aéroport - 1930 Zaventem	2017	34 493	6,1%	7 283	100,0%
		34 493	6,1%	7 283	100,0%

86.688 m²

À BRUXELLES CENTRE

97,8%

TAUX D'OCCUPATION DANS
LE QUARTIER LÉOPOLD

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 52 du présent Rapport.
2. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2020.
4. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
5. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION¹	SURFACES LOCATIVES EN M²	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE² EN %	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE³ EN MILLIERS €	TAUX D'OCCUPATION⁴ EN %
Bruxelles décentralisé					
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,9%	1 080	99,3%
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 180	2,6%	3 194	100,0%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	17 189	2,6%	2 942	98,6%
		39 319	6,1%	7 216	99,2%
Bruxelles périphérie					
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 760	1,5%	1 816	91,7%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2019⁵	45 821	3,5%	4 141	75,7%
Ocean house - Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 624	0,4%	472	86,1%
Planet II - Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 277	0,6%	751	82,2%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%	264	99,7%
		80 462	6,2%	7 444	81,9%
Wallonie					
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,5%	620	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	281	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,3%	316	100,0%
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,8%	952	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,8%	945	100,0%
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	37 195	5,4%	6 466	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,3%	364	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	0,5%	570	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,3%	399	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%	254	100,0%
		71 423	9,3%	11 167	100,0%



Act Of Love - Chantier Quatuor - Bruxelles quartier Nord

 WWW.BEFIMMO.BE
ACT OF LOVE

1. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2020.
3. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.
5. Ikaros Business Park - Phase I (bâtiments 1-3, 2-4, 5-7 et 6-8).



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION¹	SURFACES LOCATIVES	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE²	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE³	TAUX D'OCCUPATION⁴
		EN M²	EN %	EN MILLIERS €	EN %
Flandre					
Antwerpen - Amca - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	6,5%	7 798	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 th century/1985	17 763	3,1%	3 702	100,0%
Brugge - Boninvest 1 (partie Justice)	1996	1 981	0,2%	220	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,4%	421	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,8%	971	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,4%	439	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,4%	433	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	1,0%	1 175	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,4%	483	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,6%	683	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979	0,4%	468	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,4%	1 704	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,8%	2 217	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,4%	538	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,7%	854	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,8%	978	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	1,2%	1 412	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,5%	545	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	1,0%	1 251	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	171	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,8%	960	100,0%
		201 046	22,8%	27 423	100,0%
Grand-Duché de Luxembourg					
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	4,7%	4 531	99,0%
		12 247	4,7%	4531	99,0%
Immeubles disponibles à la location		680 615	98,7%	115 543	95,2%

-33%

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS
SPÉCIFIQUES DE CO₂e
D'ICI À 2030
COMPARÉ À 2016

95%

DU PORTEFEUILLE
COUVERT PAR UN CONTRAT
D'ÉLECTRICITÉ VERTE

1. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2020.
3. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE DERNIÈRE RÉNOVATION¹	SURFACES LOCATIVES	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE²	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE³	TAUX D'OCCUPATION⁴
		EN M²	EN %	EN MILLIERS €	EN %
Loi 44 - Rue de la loi 44 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	6 290	0	730	-
Loi 52 - Rue de la loi 52 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	3 821	0	0	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	En cours de construction	35 000	0	0	-
Quatuor - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	60 000	0	0	-
WTC 4 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Mise en œuvre du permis en fonction de la commercialisation	53 500	0	0	-
ZIN - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	110 000	0	0	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		268 611	0,6%	730	-
Total immeubles de placement		949 226	99,3%	116 273	-
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1676	0	72	-
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2480	0	0	-
Brugge - Boninvest 1 (partie Finance)	1996	765	0	0	-
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,3%	315	-
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,0%	1	-
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%	295	-
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,0%	1	-
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,0%	1	-
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,2%	153	-
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,0%	1	-
Immeubles détenus en vue de la vente		26 720	0,7%	839	-
Total		975 946	100,0%	117 112	-

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION	BREEAM CONSTRUCTION NEUVE / REMISE À NEUF	
	NOTATION	# IMMEUBLES
	Outstanding	16 000
	Excellent	28 642
	Non certifié	156 162
	Total	200 804

IMMEUBLES EN EXPLOITATION	BREEAM CONSTRUCTION NEUVE / REMISE À NEUF		BREEAM IN USE⁶	
	NOTATION	SURFACE (M²)	# IMMEUBLES	SURFACE (M²)
	Excellent	47 889	3	-
	Very Good	133 321	6	18 989
	Good	7 749	3	22 139
	Non certifié	579 020	95	726 851
	Total	767 979	107	767 979

1. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).

2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2020.

3. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.

4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.

5. Les projets concernés font bien l'objet d'une certification, mais ne sont pas encore à un stade suffisamment avancé pour disposer d'une certification valable.

6. Deux certifications expirées en 2020. L'une concerne un immeuble vendu, l'autre est en cours de renouvellement.

7. Parmi ces immeubles, une grande partie a été certifiée BREEAM In Use en 2010 et 2011, mais ces certificats ne sont plus valides.



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 31 décembre 2020.

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 31 décembre 2020 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 ont été mandatés pour l'expertise d'une autre partie du portefeuille Befimmo et Fedimmo. La partie expertisée par Jones Lang LaSalle est la partie louée selon des baux multiples à court terme principalement à Bruxelles et son hinterland. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après. Conformément à la requête de Befimmo, Cushman and Wakefield est 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 gratuités, avantages et autres corrections. Au 31 décembre 2020, la Juste Valeur cumulée du Droit d'utilisation s'établit à 45.169.841 EUROS. La juste valeur du droit d'usage des terrains s'établit à 2.085.858 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 efficience (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 31 décembre 2020 s'élève à

€ 2.782.822.000 (deux milliards sept cent quatre-vingt-deux millions huit cent vingt-deux mille Euros);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par les services d'évaluation de Cushman and Wakefield.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2020 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

€ 2.713.973.634 (deux milliards sept cent treize millions neuf cent septante-trois mille six cent trente-quatre Euros);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par les services d'évaluation de Cushman and Wakefield.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 5,34% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 5,58% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 95,19%.

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

Bruxelles, le 8 février 2021

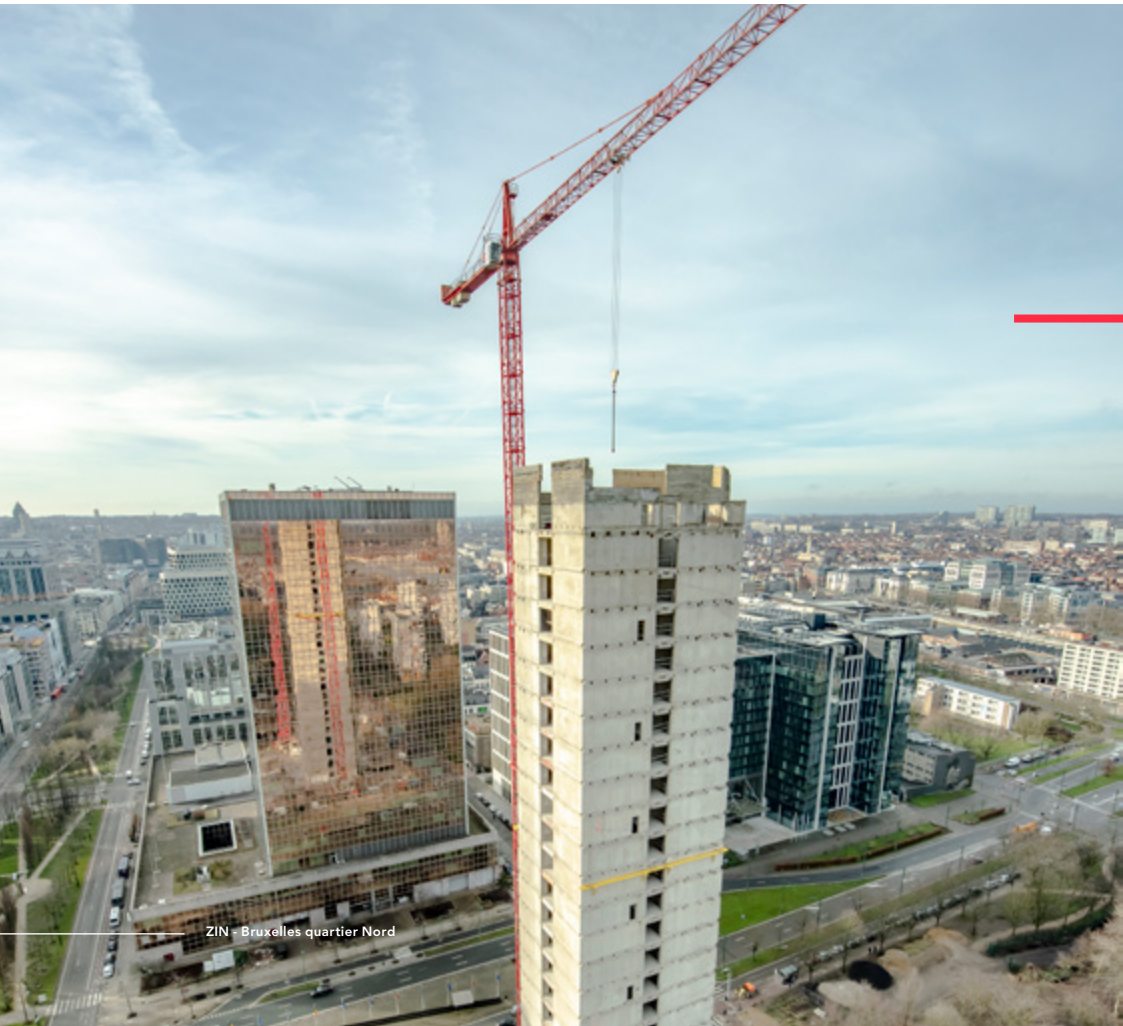
R.P. Scrivener FRICS
Head of Valuation and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle

BUREAUX	JUSTE VALEUR EN MILLIONS €	EN %
Immeubles disponibles à la location	2 175,1	80,1%
Bruxelles CBD et assimilé	1 191,9	43,9%
Bruxelles décentralisé	82,2	3,0%
Bruxelles périphérie	92,5	3,4%
Wallonie	233,0	8,6%
Flandre	428,3	15,8%
Luxembourg ville	147,1	5,4%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	517,3	19,1%
Immeubles détenus en vue de la vente	21,6	0,8%
Total des immeubles	2 714,0	100,0%
Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux (IFRS 16) ¹	45,2	
Droit d'usage des terrains (IFRS 16) ¹	2,1	
Total des immeubles de placement	47,3	
Total	2 761,2	

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

LUNCH TIME





Rapport financier

Chiffres clés.....	71
Valeur intrinsèque et bilan consolidés.....	71
Résultats financiers	73
Structure financière et politique de couverture.....	75
Affectation du résultat (comptes statutaires).....	77



Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS

CONSOLIDÉ	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 040 351	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 048 907	25 676 219
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 591,4	1 603,9
Valeur intrinsèque (en € par action)	58,85	59,29
EPRA NRV (en € par action)	63,48	63,38
EPRA NTA (en € par action)	60,10	59,85
EPRA NDV (en € par action)	57,19	57,66
Résultat net (en € par action)	2,13	6,95
EPRA earnings (en € par action)	2,81	3,29
Coût moyen (annualisé) de financement ¹ (en %)	2,0%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,9	4,4
Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)	40,8%	42,7%
Loan-to-value ² (en %)	36,8%	39,0%
Return sur fonds propres ³ (en € par action)	2,1	6,5
Return sur fonds propres ³ (en %)	3,6%	11,6%

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net (en € par action)	2,16	7,03
EPRA earnings (en € par action)	2,88	3,26
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁴ (en %)	-0,2%	4,7%

1. Marge et coût des couvertures inclus.
2. Loan-to-value (« LTV ») : (dettes financières nominales - trésorerie) / juste valeur du portefeuille. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.
3. Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation du dividende optionnel.
4. Evolution des revenus locatifs nets de charges immobilières, à périmètre constant. Calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ».

Valeur intrinsèque et bilan consolidés

ÉVOLUTION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

	EN € PAR ACTION	EN MILLIONS €	NOMBRE D' ACTIONS NON DÉTENUES PAR LE GROUPE
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2019 (part du groupe)	59,29	1 603,9	27 052 443
Solde de dividende de l'exercice 2019		-23,3	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		-1,8	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		0,7	
Acompte sur dividende de l'exercice 2020		-45,4	
Programme de liquidité - réserve pour actions propres		-0,4	
Résultat sur programme de liquidité		0,1	
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2020		57,7	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2020 (part du groupe)	58,85	1 591,4	27 040 351



EPRA NRV, NTA et NDV

En octobre 2019, l'EPRA a publié de nouvelles « Best Practice Recommendations » pour les informations financières des sociétés immobilières cotées. À partir de 2020, EPRA NAV et EPRA NNNNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs de performance de l'actif net : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) et EPRA Net Disposal Value (NDV).

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. Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes :

– EPRA NRV : part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.

– EPRA 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.

– EPRA NDV : 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.

Le relais EPRA complet comparant les nouveaux indicateurs EPRA NAV aux anciens se trouve à la page 82.

EPRA NRV, NTA ET NDV

EN € PAR ACTION	31.12.2020	31.12.2019
EPRA NRV	63,48	63,38
EPRA NTA	60,10	59,85
EPRA NDV	57,19	57,66

Commentaires sur le bilan consolidé synthétique

Au 31 décembre 2020, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 97,0% d'immeubles de placement à leur juste valeur sur la base d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40.

Les autres actifs sont principalement constitués des goodwill constatés lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 et Silversquare en 2019 (18,1 millions €), d'instruments de couverture (7,9 millions €) et de créances commerciales (28,4 millions €).

Les sources de financement sont constituées, à hauteur de 55,9%, de fonds propres.

Les dettes financières non courantes correspondent pour 219,7 millions € à des dettes bancaires, 416,9 millions € à un ensemble de placements privés européens et 44,7 millions € à des dettes financières IFRS 16.

Les dettes financières courantes sont principalement constituées de billets de trésorerie à court terme (pour un montant de 353,0 millions €) pour lesquels la Société dispose de lignes bancaires confirmées à plus d'un an pour en assurer le back-up.

Les autres dettes sont principalement constituées d'instruments de couverture (63,0 millions €), de dettes commerciales et autres dettes courantes (93,1 millions € ; fournisseurs, acomptes reçus et précomptes et taxes) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 37,8 millions €).

BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE

EN MILLIONS €	31.12.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 761,2	2 814,8
Autres actifs	85,3	97,4
Total actifs	2 846,5	2 912,3
Capitaux propres	1 591,4	1 603,9
Dettes financières	1 053,3	1 134,7
non courant	684,6	637,6
courant ¹	368,7	497,2
Autres dettes	201,8	173,6
Total capitaux propres & passifs	2 846,5	2 912,3
LTV	36,8%	39,0%

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



Résultats financiers

Événements modifiant le périmètre

Le périmètre de l'activité immobilière a changé au cours de l'exercice 2020, principalement en raison de cessions (Blue Tower, Media, Froissart, Guimard, immeubles Schuman 3 et Schuman 11) et d'acquisition (immeuble Loi 52).

En raison du placement d'actions réalisé en décembre 2019, le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au cours de la période est passé de 25.676.219 à la fin de 2019 à 27.048.907 à la fin de 2020. Le nombre total d'actions non détenues par le groupe a légèrement diminué, passant de 27.052.443 à 27.040.351, ce qui est lié aux actions achetées dans le cadre du programme de liquidité.

COMPTE DE RÉSULTATS SYNTHÉTIQUE DE L'ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

EN MILLIERS €	31.12.2020	31.12.2019
Résultat locatif net	130 782	134 786
<i>Résultat locatif net hors lissage</i>	128 941	133 604
<i>Lissage des gratuités/concessions</i>	1 841	1 182
Charges immobilières nettes ¹	-15 208	-14 347
Résultat d'exploitation des immeubles	115 574	120 440
Frais généraux	-15 746	-14 559
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 841	-1 177
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	97 987	104 703
<i>Marge opérationnelle¹</i>	<i>74,9%</i>	<i>77,7%</i>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	306	12 961
Résultat immobilier net ¹	98 293	117 664
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ¹	-19 472	-22 801
Impôts des sociétés	-689	-741
Impôts différés	-390	-472
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations ¹	77 742	93 650
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	759	109 882
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17 682	-22 921
Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-2 373	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations	-19 296	86 961
Résultat net	58 446	180 611
EPRA earnings	77 826	83 605
Résultat net (en € par action)	2,16	7,03
EPRA earnings (en € par action)	2,88	3,26

1. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.



Commentaires sur les résultats

Analyse des résultats de l'activité opérateur immobilier

Le **résultat locatif net** « like-for-like » est en baisse de 1,7% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique principalement par l'impact de la crise sanitaire de 1,1 million € dont la plus grande partie est liée à des gratuités accordés aux locataires du secteur « retail ». La baisse du loyer de l'immeuble Poelaert liée à la prolongation du bail y contribue également. Une partie de l'immeuble Central Gate a également été libérée en 2020 : les travaux de rénovation des étages concernés sont en cours et une partie de cet espace est déjà préloüé.

Le **résultat locatif net** a baissé de 3,0% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ce recul s'explique principalement par l'effet de la perte de revenus liée à la cession d'immeubles en 2020 (principalement Blue Tower) et l'impact sur l'année complète de la cession de l'immeuble « Pavilion ». Les indemnités de rupture anticipée des baux perçues ont été plus élevées cette année que l'année dernière.

Les **charges immobilières nettes** sont en hausse de 0,9 million €. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des commissions d'agence liées aux baux conclus en cours d'année et à certaines mesures sanitaires liées au coronavirus. Les autres coûts récurrents sont restés stables sur les deux périodes comparables. Il est à noter que Befimmo a bénéficié de revenus non récurrents en 2019 et 2020.

L'**EPRA « like-for-like net rental growth »** s'établit à -0,2% au 31 décembre 2020.

Les **frais généraux** s'élèvent à 15,7 millions € contre 14,6 millions € en 2019. Cette évolution s'explique principalement par un renforcement des équipes et des missions d'accompagnement dans le cadre de la transformation, l'innovation et la numérisation des activités.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 98,0 millions € à fin décembre (-6,4%).

Le **résultat immobilier net** s'élève à 98,3 millions €, contre 117,7 millions € l'année dernière où une plus-value de 13 millions € a été comptabilisée sur la vente de l'immeuble « Pavilion ».

Le **résultat financier** (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -19,5 millions €. La baisse des charges financières s'explique principalement par une charge exceptionnelle comptabilisée en 2019 (2,7 millions €) liée au dénouement d'une cession de créances à taux fixe sur l'immeuble « Pavilion » cédé en mai 2019. La stabilité du coût moyen de financement (à 2,0%) traduit notamment l'allongement de l'objectif de gestion de la liquidité à 21 mois.

Le **résultat net** se chiffre à 58,4 millions €. Cette année, la juste valeur des immeubles de placement est resté stable (contre l'importante hausse des valeurs de l'année dernière : 110 millions €, soit 4,0%). Les cessions en 2020 ont été réalisées à leur juste valeur ou à un niveau proche de celle-ci, alors que l'année dernière, la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble « Pavilion » s'élevait à 10,0 millions €. La variation négative de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-20,8 millions €), qui traduit la baisse continue des taux d'intérêt, est légèrement inférieure à celle de l'année dernière (-22,9 millions €).

L'**EPRA earnings** s'établit à 77,8 millions € par rapport à 83,6 millions € l'an passé. Suite au placement d'actions réalisé en décembre 2019, le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe au cours de la période est passé de 25.676.219 fin 2019 à 27.048.907 fin 2020. L'EPRA earnings par action atteint 2,88 € à la fin 2020, contre 3,26 € à la fin 2019.

Le **résultat net par action** se chiffre à 2,16 €.

Commentaire sur les résultats liés à l'activité coworking

Le chiffre d'affaires de l'activité coworking s'élève à 8,0 millions € sur l'exercice. Durant la phase de développement, l'activité coworking contribue négativement à l'EPRA earnings consolidé à concurrence de -0,06 € par action¹ (en 2020).

Commentaire sur les résultats consolidés

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 137,7 millions €, en légère diminution par rapport à l'an passé. Le résultat net (part du groupe) s'établit à 57,7 millions €, soit une baisse de 120,7 millions € par rapport au 31 décembre 2019, principalement en raison de la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement l'an dernier. L'EPRA earnings s'établit à 2,81 € par action contre 3,29 € au 31 décembre 2019.

€2,81

EPRA EARNINGS PAR ACTION CONSOLIDÉ
(PART DU GROUPE)

1. En éliminant l'effet de l'application de la norme IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, la contribution à l'EPRA earnings serait de -0,09 € par action.



Structure financière et politique de couverture

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

Principales caractéristiques de la structure financière

- Financements confirmés pour un montant total de 1.461 millions € (dont 71,4% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.002 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- Dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 96,6% du total de la dette ;
- Coût moyen (annualisé) de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,0%, stable par rapport à l'exercice 2019 ;
- Durée moyenne pondérée de la dette de 4,9 années (par rapport à 4,4 années au 31 décembre 2019) ;
- Ratio d'endettement de 40,8%¹ (par rapport à 42,7% au 31 décembre 2019) ;
- Ratio LTV de 36,8%² (par rapport à 39,0% au 31 décembre 2019) ;
- Ratio de couverture³ de 98,6% (par rapport à 102,3% au 31 décembre 2019).

Financements réalisés au cours de l'exercice

- Une prolongation de six ans d'une ligne bilatérale de 75 millions € ;
- Le renouvellement d'une ligne bilatérale de 100 millions € d'une durée maximale de cinq ans, deux ans au départ avec trois options d'extension d'un an, dont une a déjà été exercée ;
- Une nouvelle ligne bilatérale de 100 millions d'une durée de quatre ans ;
- Une prolongation de six ans d'une ligne bilatérale de 35 millions € ;

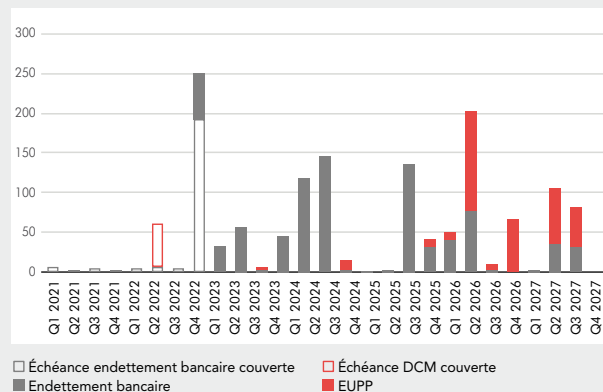
- Un accroissement nominal de 40 millions € à 80 millions € d'une ligne bilatérale ;
- Une prolongation d'une tranche de 60 millions € d'une ligne bilatérale, dont 30 millions € prolongés jusqu'en août 2025 et le solde jusqu'en août 2027 ;
- Une nouvelle ligne bilatérale de 10 millions € d'une durée de 15 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'au 30 septembre 2022.

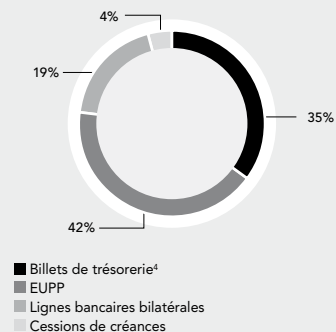
Le 1^{er} juillet 2020, l'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 600 millions €, dont 353 millions € étaient utilisés au 31 décembre 2020 pour des émissions à court terme (stable par rapport à l'exercice précédent) et 111,25 millions € pour des émissions à long terme. 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.

ÉCHÉANCES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS PAR TRIMESTRE (EN MILLIONS €)



RÉPARTITION DE L'ENDETTEMENT



RATIO LTV MAXIMAL D'ENVIRON 45%, ÉTANT PRINCIPALEMENT ACTIF SUR LE MARCHÉ BRUXELLOIS DES BUREAUX QUI EST FONDAMENTALEMENT ASSEZ STABLE.

POLITIQUE DE COUVERTURE VISANT À ATTÉNUER L'EFFET D'UNE VARIATION DES TAUX D'INTÉRÊTS SUR LE RÉSULTAT ET L'EPRA EARNINGS.

1. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
2. Loan-to-value (LTV) = (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.
3. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notional des IRS et CAP)/dette totale.
4. Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.



Couverture du risque de taux d'intérêt

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR¹.

En 2019, Befimmo a prolongé la durée maximale de sa politique de couverture qui s'étend jusqu'à 20 ans.

Opérations réalisées :

- Mise en place de deux nouveaux IRS payeurs de 25 millions € d'une durée de 18 années
- Mise en place de deux nouveaux IRS payeurs pour un montant notionnel total de 50 millions € sur 18 ans à partir de 2022
- Restructuration d'un IRS payeur de 25 millions € pour prolonger l'échéance de 8 à 12 ans

- Restructuration d'un IRS payeur de 25 millions € avec une date de début différée en 2025 pour prolonger l'échéance de 2028 à 2031
- Restructuration d'un IRS payeur de 30 millions € pour prolonger l'échéance de 2028 à 2040
- Dans le sillage de la rotation de portefeuille fin 2020, quatre IRS ont été restructurés pour un total de 125 millions € couvrant 2021 et une partie de 2022

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 98,6%² au 31 décembre 2020. Le ratio de couverture reste supérieur à 70% jusqu'au quatrième trimestre de 2022 inclus et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2025 inclus.



Silversquare Zaventem - Bruxelles périphérie

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE COUVERTURE ET DES FINANCEMENTS À TAUX FIXES EXISTANTS

MOYENNE ANNUELLE		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	> 2040
CAP	Notionnel (en millions €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	> 0
	Taux moyen ³ (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%
FLOOR	Notionnel (en millions €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	> 0
	Taux moyen ³ (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%
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	973	1 064	1 035	968	891	751	555	328	240	215	190	167	> 15
	Taux moyen ³ (en %)	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	> 0,5%

1. 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).
2. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale.
3. Taux fixe moyen hors marge de crédit, y compris des options sur swap (SWAPTIONS) considérées au taux plafond.



Silversquare Europe - Bruxelles quartier Léopold

Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 57.779.488,68 €¹.

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2019 de 199.751.893,8 €, du résultat net de l'exercice, du reclassement, au 1^{er} janvier 2020, dû au changement de méthode comptable pour l'évaluation des filiales, du résultat dégagé par le contrat de liquidité d'actions propres, de la réduction de valeur de la réserve c. « Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » et de l'affectation aux réserves suite à la cession d'immeubles en cours d'exercice, le résultat à affecter s'établit à 302.766.554,3 €¹.

Le résultat de l'exercice se rapporte à 27.040.351 actions. La légère diminution du nombre d'actions par rapport à l'exercice précédent résulte d'une opération de rachat d'actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité entré en vigueur fin 2020 (-12.092 actions).

Conformément à l'article 11 §3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées, aucune affectation à la réserve légale n'est réalisée. Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire :

1. d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2020, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, les affectations aux réserves légales ;

2. de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 2,25 € brut par action. Ce dividende serait constitué d'une part, de l'acompte sur dividende de 45.439.988,16 €, soit 1,6800 € net par action existante, décrété le 26 octobre 2020, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 15.413.000,07 €², soit 0,5700 €³ net par action, payable par détachement du coupon n°41 ;

3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant 243.067.290,8 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2020 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 26 octobre 2020 et le solde de dividende susmentionné) est conforme à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution, diminuée de la réduction nette de l'endettement de la Société au cours de l'exercice, tel qu'il ressort des comptes statutaires.

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings) de 2020 s'établit à 80%, par rapport à 106,1% en 2019.

1. En mai 2020, l'Autorité des Services et Marchés financiers a publié des recommandations concernant les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution. En conséquence, la méthode comptable d'évaluation des filiales et l'affectation à la « Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » ont été revues. En outre, conformément aux recommandations, l'affectation des réserves légales relatives aux biens immobiliers vendus durant l'exercice doit s'effectuer à la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2020. De plus amples explications concernant l'impact de la mise en œuvre de ces recommandations sont fournies dans les états financiers sous l'intitulé « Note sur les fonds propres statutaires ». Montant sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 27 avril 2021.

2. Ce montant maximal est calculé sur un total de 27.052.443 actions, à l'exclusion des actions propres détenues par le Groupe et en incluant les actions du programme de liquidité en cours.

3. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2021.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

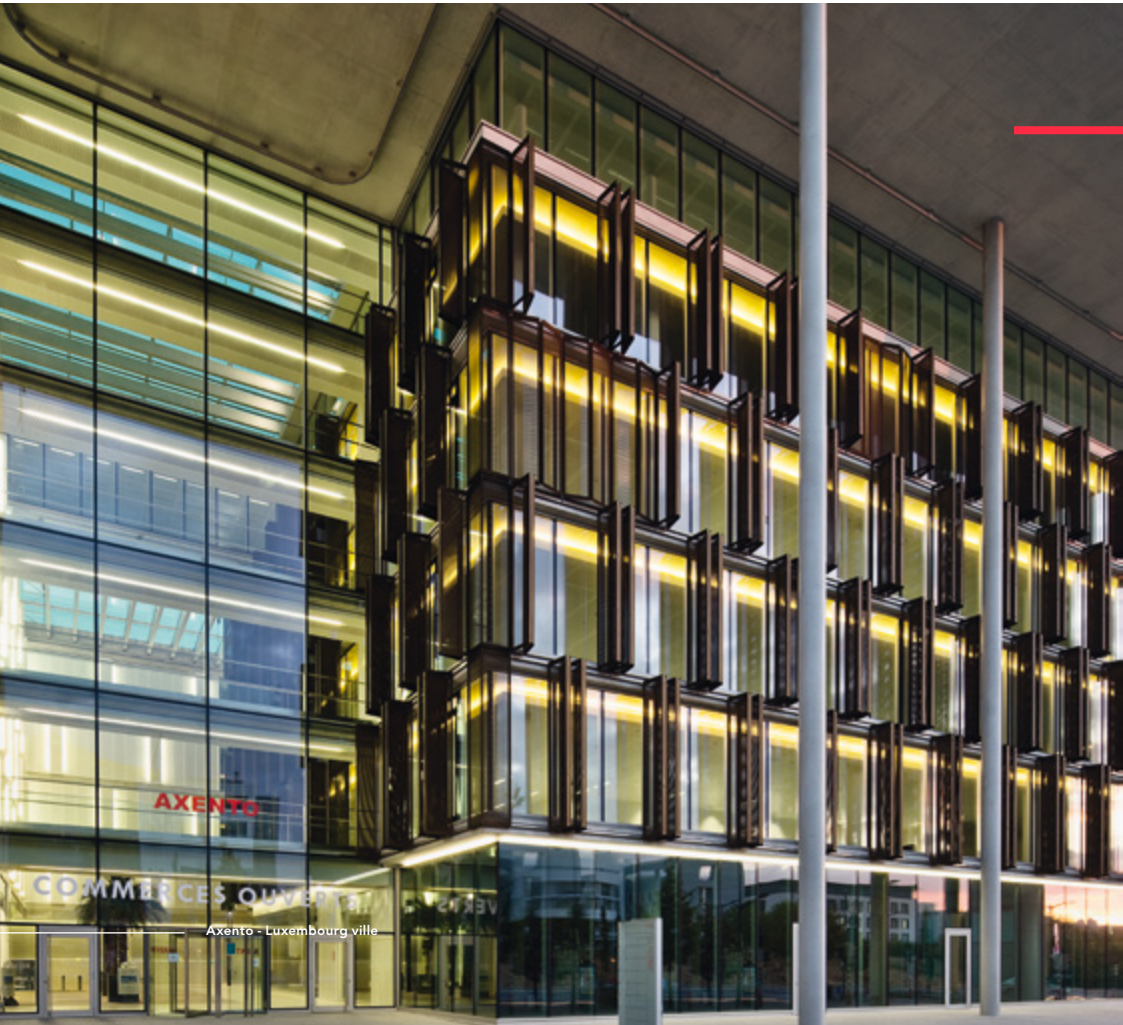
RÉSULTAT À AFFECTER, PROPOSITION D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

EN €	
A. Résultat net	57 779 488,7
B. Transfert aux/des réserves (±)	3 073 499,6
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	-15 893 040,5
- Exercice comptable	-15 893 040,5
- Exercices antérieurs	
VI. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (±)	14 405 304,7
- Exercice comptable	14 405 304,7
- Exercices antérieurs	
Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (±)	2 372 991,4
Transfert de la réserve du solde pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	268 469,2
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	1 919 774,8
C. Rémunération du capital	-60 852 988,2
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en décembre 2020	-45 439 988,2
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2021) ¹	-15 413 000,1
D. Rémunération du capital autre que C	0,0

TABLEAU EXPLICATIF DU RÉSULTAT STATUTAIRE DE L'EXERCICE 2020²

EN €	
Résultat à reporter au 31 décembre 2018	155 332 535,6
Résultat de l'exercice 2019	197 758 905,1
Résultat reporté Beway SA	32 003 015,6
Impact du résultat réalisé sur la vente des actions propres en direct	-1 899 450,0
Résultat à affecter au 31 décembre 2019	383 195 006,3
Acompte sur le dividende de l'exercice 2019	-66 250 164,3
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	-93 927 847,3
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2019	-23 265 101,0
Résultat à reporter au 31 décembre 2019	199 751 893,8
Résultat de l'exercice 2020	57 779 488,7
Restatement au 1 janvier 2020 suite à la comptabilisation des participations selon la méthode de mise en équivalence avec look through	-2 477 347,1
Impact du résultat réalisé sur le programme d'actions propres	57 187,0
Annulation réserve c) (recommandations FSMA)	-42 532 304,4
Transfert des réserves suite à la cession des biens immobiliers - immeubles de placement (recommandations FSMA)	90 187 636,3
Résultat à affecter au 31 décembre 2020	302 766 554,3
Acompte sur le dividende de l'exercice 2020	-45 439 988,2
Impact de l'affectation aux réserves autre que « (n). Résultats reportés des exercices antérieurs » (Arrêté royal du 13 juillet 2014)	1 153 724,7
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2020 ³	-15 413 000,1
Résultat à reporter au 31 décembre 2020	243 067 290,8

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2021.
2. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires des états financiers.
3. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2021.



EPRA Best Practices

Indicateurs de performance - définition et utilité.....	80
Indicateurs de performance.....	81
Tableaux indicateurs EPRA - consolidé	81
Tableaux indicateurs EPRA - activité opérateur immobilier.....	83



L'EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION (« EPRA ») PUBLIE DES RECOMMANDATIONS EN TERMES DE DÉFINITION DES PRINCIPAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE¹ APPLICABLES AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES. BEFIMMO S'INSCRIT DANS CE MOUVEMENT DE STANDARDISATION DU REPORTING VISANT À AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LA COMPARABILITÉ DE L'INFORMATION DESTINÉE AUX INVESTISSEURS.

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.

BEFIMMO S'INSCRIT ÉGALEMENT DANS LA TENDANCE DE STANDARDISATION DU REPORTING EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE EN SOUSCRIVANT AUX INDICATEURS PUBLIÉS PAR L'EPRA DANS SON RAPPORT « EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS GUIDELINES ».

Indicateurs de performance - définition et utilité

INDICATEURS EPRA	DÉFINITION EPRA ¹	UTILITÉ EPRA ¹
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 de supporter le paiement des dividendes.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	L'indicateur EPRA Net Reinstatement Value met en évidence la valeur des actifs nets à long terme. Les actifs et passifs dont la matérialisation n'est pas attendue dans des circonstances habituelles, tels que les variations de juste valeur sur instruments dérivés financiers et les impôts différés sur excédent d'évaluation des biens immobiliers, en sont donc exclus. L'objectif de l'indicateur étant aussi de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, les coûts liés tels que les droits de mutation immobilière en sont exclus.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	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.	Le calcul de l'EPRA Net Tangible Assets part de l'hypothèse que les entités acquièrent et cèdent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés.
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 actionnaires souhaitent comprendre l'ampleur du passif et la valeur résultante pour l'actionnaire dans l'hypothèse où les actifs de la Société seraient cédés ou si le passif n'était pas détenu jusqu'à l'échéance. Pour ce faire, l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession où les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant. Cet indicateur ne doit pas être compris comme une 'NAV de liquidation' étant donné que, dans de nombreux cas, les justes valeurs ne représentent pas les valeurs de liquidation.
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés ² basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisé par la juste valeur ³ 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.
(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.
EPRA Cost ratio	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides incluses/exclues), divisé par les revenus locatifs bruts.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.
EPRA Like-for-Like	La croissance locative nette à périmètre constant compare la croissance du revenu locatif net du portefeuille, qui a été en opération 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) ⁴ .

 POUR PLUS D'INFORMATIONS, VEUILLEZ CONSULTER LE RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DISPONIBLE À PARTIR DU 9 AVRIL 2021 SUR LE SITE INTERNET DE BEFIMMO.

1. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions sont écrites en anglais; la version en français est une traduction non officielle. En cas de contradiction, la version anglaise prévaudra.
2. Pour Befimmo, le revenu locatif brut annualisé, équivaut au loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.
3. Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.
4. Vu le fait que l'EPRA ne publie pas l'utilité de l'EPRA like-for-like, Befimmo l'a rédigée.



Indicateurs de performance

CHIFFRES CLÉS

INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ		31.12.2020	31.12.2019
EPRA earnings	en milliers €	76 097	84 377
	en €/action	2,81	3,29
EPRA NRV	en milliers €	1 716 486	1 714 665
	en €/action	63,48	63,38
EPRA NTA	en milliers €	1 625 138	1 618 960
	en €/action	60,10	59,85
EPRA NDV	en milliers €	1 546 515	1 559 975
	en €/action	57,19	57,66

INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER		31.12.2020	31.12.2019
EPRA earnings	en milliers €	77 826	83 605
	en €/action	2,88	3,26
EPRA Net Initial Yield (NIY)		en %	5,0%
EPRA Topped-up NIY		en %	5,2%
EPRA Vacancy rate		en %	2,9%
EPRA Cost ratio ¹	Charges sur vides incluses	23,7%	21,7%
	Charges sur vides exclues	22,2%	20,0%
EPRA Like-for-Like		en %	-0,2%

Tableaux indicateurs EPRA - consolidé

TABLEAU 1 - EPRA EARNINGS

EN MILLIERS €	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net IFRS (part du groupe)	57 709	178 463
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	2,13	6,95
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	18 389	-94 086
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	237	-109 392
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-306	-12 961
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	700	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	17 683	27 983
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	390	472
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	-315	-189
EPRA earnings (part du groupe)	76 097	84 377
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	2,81	3,29



1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « Rapport financier » de ce Rapport et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

TABLEAU 2 - EPRA NRV, NTA ET NDV

	2020					2019 - PROFORMA				
	NOUVEL INDICATEUR			ANCIEN INDICATEUR		NOUVEL INDICATEUR			ANCIEN INDICATEUR	
	EPRA NRV (NET REINSTATE- MENT VALUE)	EPRA NTA (NET TANGIBLES ASSETS)	EPRA NDV (NET DISPOSAL VALUE)	EPRA NAV (NET ASSET VALUE)	EPRA NNNAV (TRIPLE NET ASSET VALUE)	EPRA NRV (NET REINSTATE- MENT VALUE)	EPRA NTA (NET TANGIBLES ASSETS)	EPRA NDV (NET DISPOSAL VALUE)	EPRA NAV (NET ASSET VALUE)	EPRA NNNAV (TRIPLE NET ASSET VALUE)
Capitaux propres (IFRS) attribuables aux actionnaires	1 591 404	1 591 404	1 591 404	1 591 404	1 591 404	1 603 872	1 603 872	1 603 872	1 603 872	1 603 872
À exclure :										
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	104	104	104	104	104	115	115	115	115	115
NAV dilué à la juste valeur	1 591 508	1 591 508	1 591 508			1 603 987	1 603 987	1 603 987		
À exclure :										
Juste valeur des instruments financiers	55 049	55 049		55 049		39 984	39 984		39 984	
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1 081	540		1 081	1 081	691	345		691	691
Goodwill selon le bilan IFRS		-18 145	-18 145				-23 629	-23 629		
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-3 815					-1 729			
À inclure :										
Juste valeur des dettes financières à taux fixe ¹			-26 848		-26 848			-20 383		-20 383
Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement					-1 081					- 691
Droits de mutation	68 848	0				70 003	0			
NAV	1 716 486	1 625 138	1 546 515	1 647 637	1 564 660	1 714 665	1 618 960	1 559 975	1 644 662	1 583 604
NAV (€/action)	63,48	60,10	57,19	60,93	57,86	63,38	59,85	57,66	60,80	58,54

1. Hors IFRS 16.



Tableaux indicateurs EPRA - activité opérateur immobilier

TABEAU 1 - EPRA EARNINGS

EN MILLIERS €	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net IFRS	58 446	180 611
Résultat net IFRS (en € par action)	2,16	7,03
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	19 381	-97 006
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	-759	-109 882
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 373	-
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-306	-12 961
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	17 683	25 365
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	390	472
EPRA earnings	77 826	83 605
EPRA earnings (en € par action)	2,88	3,26

TABEAU 2 - EPRA VACANCY RATE

EN MILLIERS €	31.12.2020	31.12.2019
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	3 203	5 166
Valeur locative estimée (VLE) (B)	111 322	124 846
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	2,9%	4,1%

TABEAU 3 - EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) & TOPPED-UP NIY

EN MILLIERS €	31.12.2020	31.12.2019
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 713 974	2 788 591
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-517 289	-394 130
Immeubles détenus en vue de la vente	-21 581	-
Immeubles disponibles à la location	2 175 104	2 394 461
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	54 957	60 089
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	2 230 061	2 454 550
Revenus locatifs bruts annualisés	114 032	128 033
À exclure :		
Charges immobilières ¹	-2 799	-6 915
Revenus locatifs nets annualisés (A)	111 234	121 118
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	4 896	3 383
Loyer futur relatif aux contrats signés ²	0	-
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	116 130	124 501 ²
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,0%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,2%	5,1% ²

1. 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.

2. Depuis le 31 mars 2019 Befimmo ne tient plus compte du loyer « Loyer futur relatif aux contrats signés » dans le calcul de l'EPRA Topped-up NIY.



TABEAU 4 - EPRA COST RATIO

EN MILLIERS €	31.12.2020	31.12.2019
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	-30 924	-29 318
III. (+/-) Charges relatives à la location	30	-417
Charges immobilières nettes	-15 208	-14 347
XIV. (-) Frais généraux de la société	-15 746	-14 559
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 841	-1 177
À exclure :		
i. Impact du lissage des gratuités	1 841	1 182
EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)	-30 924	-29 318
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	1 867	2 268
EPRA costs (charges directes sur vides excluses) (B)	-29 058	-27 050
I. (+) Revenus locatifs	130 753	135 203
Revenu locatif brut (C)	130 753	135 203
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) (A/C)	23,7%	21,7%
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides excluses) (B/C)	22,2%	20,0%





NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

TABLEAU 5 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH

SECTEUR	31.12.2020						31.12.2019						ÉVOLUTION
	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT¹	REVENUS LOCATIFS NETS TOTAUX²	IMMEUBLES DÉTENUS SUR 2 ANNÉES CONSÉCUTIVES	ACQUISITIONS	CESSIONS	IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT¹	REVENUS LOCATIFS NETS TOTAUX²	
EN MILLIERS €													
Bruxelles CBD et assimilé	54 394	726	5 380		307	60 807	58 208	32	8 627		1 885	68 752	-6,6%
Bruxelles décentralisé	6 176					6 176	4 119					4 119	49,9%
Bruxelles périphérie	6 021		1 958			7 978	5 228		2 077			7 305	15,2%
Wallonie	10 628				-225	10 403	10 342			-1	-508	9 833	2,8%
Flandre	26 639			618		27 256	25 961		-2	3 262		29 221	2,6%
Luxembourg ville	4 655					4 655	4 853					4 853	-4,1%
Total	108 513	726	7 337	618	82	117 276	108 710	32	10 702	3 261	1 377	124 082	-0,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux :													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						-9						-12	
- Élément non récurrent						6 718						3 962	
Autres charges immobilières						-8 411						-7 592	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						115 574						120 440	

1. Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.
2. 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.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

TABLEAU 6 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - RENTAL DATA

SECTEUR	REVENUS LOCATIFS BRUTS	REVENUS LOCATIFS NETS	SURFACES LOCATIVES¹	LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) SUR LES SURFACES VIDES	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)	TAUX DE VACANCE 31.12.2020	TAUX DE VACANCE 31.12.2019
	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN M²	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN %	EN %
Bruxelles CBD et assimilé	59 852	58 155	276 117	59 707	1 390	54 291	2,6	5,6
Bruxelles décentralisé	6 705	6 176	39 319	7 383	54	7 072	0,8	0,8
Bruxelles périphérie	7 519	7 235	80 462	7 496	1 703	9 570	17,8	12,2
Wallonie	11 118	10 403	71 423	11 254	0	10 178	0,0	0,0
Flandre	27 434	26 970	201 046	27 550	0	24 567	0,0	0,2
Luxembourg ville	4 854	4 783	12 247	5 697	56	5 644	1,0	1,2
Total des immeubles disponibles à la location	117 483	113 722	680 614	119 087	3 203	111 322	2,9	4,1
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS								
Revenus locatifs net relatifs aux :								
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)		-9						
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	-220	888						
- Actifs détenus en vue de la vente	4 799	4 360						
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois	8 718	7 269						
- Autres charges immobilières		-10 656¹						
Total	130 782²	115 574³						

1. Incluant les éléments non-récurrents.
2. Le total des « Revenus locatifs bruts » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
3. 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.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

TABLEAU 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALUATION DATA

SECTEUR	JUSTE VALEUR	JUSTE VALEUR	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR	EPRA NET INITIAL YIELD	EPRA NET INITIAL YIELD	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAÎNE ÉCHÉANCE	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À LA PROCHAÎNE ÉCHÉANCE	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À L'ÉCHÉANCE FINALE	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À L'ÉCHÉANCE FINALE
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020 ¹	31.12.2019 ¹	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN MILLIERS €	EN %	EN %	EN %	EN %	EN ANNÉES	EN ANNÉES	EN ANNÉES	EN ANNÉES
Bruxelles CBD et assimilé	1 191 864	1 346 098	7 078	13 182	0,5	1,0	4,54%	4,69%	7,3	6,9	7,7	7,4
Bruxelles décentralisé	82 234	83 180	-3 736	2 987	-4,3	3,7	7,56%	4,59%	2,8	3,8	3,9	4,5
Bruxelles périphérie	92 537	121 093	-2 588	-2 801	-2,1	-2,2	7,05%	5,79%	2,6	2,9	5,0	5,4
Wallonie	233 046	230 613	2 179	7 301	0,9	3,3	4,50%	4,43%	15,7	16,5	15,7	16,5
Flandre	428 340	474 911	-18 690	2 053	-3,9	0,4	6,11%	6,03%	6,4	7,0	6,4	7,1
Luxembourg ville	147 083	138 566	8 502	16 047	6,1	13,1	3,42%	3,86%	4,8	3,6	6,7	6,7
Total des immeubles disponibles à la location	2 175 104	2 394 461	-7 254	38 769	-0,3	1,6	4,99%	4,93%	7,2	7,1	7,7	7,8
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS												
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	517 289	394 130	16 633	71 426	3,1	22,1						
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	2 692 393	2 788 591	9 378	110 195	0,3	4,1						

1. Hors acquisitions, investissements et désinvestissements.



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

TABLEAU 8 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2020 EN ANNÉES	ÉCHÉANCE FINALE				ÉCHÉANCE FINALE			
		LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE				VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) DES BAUX VENANT À ÉCHÉANCE FINALE			
		EN MILLIERS €				EN MILLIERS €			
	ÉCHÉANCE FINALE	EN 2021	EN 2022	EN 2023-2025	ÀPD 2026	EN 2021	EN 2022	EN 2023-2025	ÀPD 2026
Bruxelles CBD et assimilé	7,7	6 785	548	3 531	48 676	4 492	580	2 989	42 776
Bruxelles décentralisé	3,9	3 507	0	1 135	2 675	2 938	0	1 219	2 601
Bruxelles périphérie	5,0	819	766	1 960	3 807	770	632	2 090	3 941
Wallonie	15,7	575	0	2 577	8 103	440	0	2 058	7 681
Flandre	6,4	3 309	3	6 456	17 036	2 989	0	5 735	15 694
Luxembourg ville	6,7	322	46	300	5 029	301	42	304	4 812
Total des immeubles disponibles à la location	7,7	15 318	1 363	15 959	85 325	11 930	1 255	14 394	77 504

SECTEUR	DURÉE MOYENNE DES BAUX AU 31.12.2020 EN ANNÉES	PROCHAINE ÉCHÉANCE				PROCHAINE ÉCHÉANCE			
		LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE				VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) DES BAUX AYANT LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE			
		EN MILLIERS €				EN MILLIERS €			
	1 ^{re} ÉCHÉANCE	EN 2021	EN 2022	EN 2023-2025	ÀPD 2026	EN 2021	EN 2022	EN 2023-2025	ÀPD 2026
Bruxelles CBD et assimilé	7,3	6 993	932	5 078	46 537	4 717	998	4 473	40 649
Bruxelles décentralisé	2,8	3 648	388	2 130	1 150	3 035	409	2 196	1 117
Bruxelles périphérie	2,6	2 360	1 914	2 188	891	2 304	2 073	2 265	791
Wallonie	15,7	575	0	2 577	8 103	440	0	2 058	7 681
Flandre	6,4	3 426	3	6 358	17 017	3 098	0	5 646	15 674
Luxembourg ville	4,8	322	195	322	4 858	301	185	325	4 648
Total des immeubles disponibles à la location	7,2	17 324	3 433	18 653	78 555	13 895	3 665	16 964	70 559



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

TABLEAU 9 - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION¹

	COÛT ACTUEL	COÛT FUTUR ESTIMÉ	INTÉRÊTS INTERCALAIRES À CAPITALISER	COÛT TOTAL ESTIMÉ (HORS FONCIER)	DATE DE FINALISATION PRÉVUE	SURFACES LOCATIVES	% LOUÉ
	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €	EN MILLIONS €		EN M²	
Paradis Express	32,6	41,4	1,3	75,3 ²	2021	35 000 m²	100%
Quatuor	122,5	46,1	1,5	170	2021	60 000 m²	56%
ZIN	77,1	322,3	11,7	411	2023	110 000 m²	bureaux 100%
Redéveloppment de Joseph 2 (Joseph 2, Loi 44, Loi 52)	0,6	60,3	1,5	62,3	Demande de permis en cours	23 000 m²	2024
Total des projets engagés en cours	232,7	470,1	15,9	718,6			
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS							
Coût actuel WTC 4	22,4						
Juste valeur des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS AVANT travaux	145,5						
Différence entre la juste valeur au 31 décembre 2020 et la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux	116,7						
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS	517,3						

TABLEAU 10 - INVESTISSEMENTS LIÉS AU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

		INVESTISSEMENT RÉALISÉ EN 2020 EN MILLIONS €
Acquisition	Acquisition	13,2
Développement	Engagé	133,6
	Dont Silversquare	0,6
	Dont intérêt intermédiaire	3,0
	Non Engagé	4,6
	Dont Silversquare	0,0
Total développement (A)		138,2
Immeubles disponibles à la location		19,8
	Dont Silversquare	0,2
	Dont intérêt intermédiaire	0,0
Total immeubles disponibles à la location (B)		19,8
Total (A+B)		158,0

1. Ce tableau reprend les projets qui sont reclassés dans la rubrique « Immeubles en construction ou en développement pour compte propres, destinés à être disponibles à la location » et pour lesquels des dépenses ont déjà été faites.
Le projet Eupen n'est pas inclus dans les « immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » car la première phase (phase principale) est déjà finalisée et le premier contrat de location a déjà commencé.

2. Coût de construction « All-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).



NOTRE STRATÉGIE

CHIFFRES CLÉS 2020

2020 EN BREF

ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE

RAPPORT IMMOBILIER

RAPPORT FINANCIER

EPRA BEST PRACTICES

PERSPECTIVES ET DIVIDENDE

BEFIMMO EN BOURSE

L'ÉQUIPE

GOUVERNANCE

TABLEAU 10 - RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA

EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	DONNÉES 2020	DONNÉES 2019
Environmental sustainability performance measures			
Elec-Abs non normalisées	302-1	47,91 GWh	55,38 GWh
Elec-LfL non normalisées	302-1	38,045 GWh	43,504 GWh
DH&C-Abs non normalisées	302-1	1,82 GWh	2,08 GWh
DH&C-LfL non normalisées	302-1	1,82 GWh	2,08 GWh
Fuels-Abs non normalisées	302-1	52,17 GWh	54,89 GWh
Fuels-LfL non normalisées	302-1	41,79 GWh	43,55 GWh
Energy-Int non normalisées	CRE1	133,6 kWh/m²	144,4 kWh/m²
GHG-Dir-Abs	305-1	3 387 tCO ₂ e	3 726 tCO ₂ e
GHG-Indir-Abs - immeuble contrôlé par le propriétaire	305-2	189 tCO ₂ e	225 tCO ₂ e
GHG-Indir-Abs - immeuble contrôlé par le locataire	305-2	7 106 tCO ₂ e	7 083 tCO ₂ e
GHG-Dir-LfL	305-1	2 351 tCO ₂ e	2 473 tCO ₂ e
GHG-Indir-LfL - immeuble contrôlé par le propriétaire	305-2	158 tCO ₂ e	161 tCO ₂ e
GHG-Indir-LfL - immeuble contrôlé par le locataire	305-2	5 612 tCO ₂ e	5 834 tCO ₂ e
GHG-Int	CRE3	14,14 kg CO ₂ e/m²	13,80 kg CO ₂ e/m²
Water-Abs	303-1	136 784 m³	190 222 m³
Water-LfL	303-1	111 417 m³	135 376 m³
Water-Int	CRE2	212,99 l/m²	266,24 l/m²
Waste-Abs ¹	306-2	Recyclé : 60 178 tonnes	Recyclé : 75 548 tonnes
		Réutilisé : 157 tonnes	Réutilisé : 925 tonnes
		Composté : 2 tonnes	Composté : 2 tonnes
		Incinéré : 12 301 tonnes	Incinéré : 1 311 tonnes
		Enfoui ou mis en décharge : 160 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 15 790 tonnes
Waste-LfL ¹	306-2	Recyclé : 3 807 tonnes	Recyclé : 62 827 tonnes
		Réutilisé : 0 tonnes	Réutilisé : 11 tonnes
		Composté : 2 tonnes	Composté : 2 tonnes
		Incinéré : 1 288 tonnes	Incinéré : 652 tonnes
		Enfoui ou mis en décharge : 1 tonne	Enfoui ou mis en décharge : 15 101 tonnes
Cert-Tot	CRE8	BREEAM New construction/refurbishment Outstanding 1 immeuble	BREEAM New construction/refurbishment Outstanding 1 immeuble
		BREEAM New construction/refurbishment Excellent 5 immeubles	BREEAM New construction/refurbishment Excellent 5 immeubles
		BREEAM New construction/refurbishment Very Good 6 immeubles	BREEAM New construction/refurbishment Very Good 6 immeubles
		BREEAM New construction/refurbishment Good 3 immeubles	BREEAM New construction/refurbishment Good 3 immeubles

EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	DONNÉES 2020	DONNÉES 2019
		BREEAM New construction/refurbishment Non certifié 100 immeubles	BREEAM New construction/refurbishment Non certifié 105 immeubles
		BREEAM In-Use Very Good 2 immeubles	BREEAM In-Use Very Good 1 immeuble
		BREEAM In-Use Good 1 immeuble	BREEAM In-Use Good 1 immeuble
		BREEAM In-Use Non certifié 112 immeubles	BREEAM In-Use Non certifié 118 immeubles
Social Performance Measures			
Diversity-Emp (M/F)	405-1	54% (M) - 46% (F)	53% (M) - 47% (F)
Diversity-Pay ² (M/F)	405-2	-12,23%	-5,35%
Emp-Training	404-1	9 heures/an	33 heures/an
Emp-Dev	404-3	100%	100%
Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	15	9
Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	16,0%	10,5%
Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	7	9
Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	7,5%	10,5%
H&S Emp - Lost day rate	403-2	0,0%	0,0%
H&S Emp - Injury rate	403-2	0,0%	0,0%
H&S Emp - Absentee rate	403-2	5,0%	4,1%
H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	1,4%	2,3%
H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	0	0
H&S-Asset	416-1	81%	92%
H&S-Comp	416-2	1	1
Comty-Eng ³	413-1	29%	25%
Governance Performance Measures			
Gov-Board	102-22	10	10
Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process
Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process

POUR PLUS D'INFORMATIONS, VEUILLEZ CONSULTER LE RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DISPONIBLE À PARTIR DU 9 AVRIL 2021 SUR LE SITE INTERNET DE BEFIMMO.

1. Déchets liés aux immeubles en chantier (travaux) et en exploitation.

2. Catégorie des managers.

3. La valeur de l'indicateur est notamment directement liée et/ou influencée par le nombre de demandes de permis qui sont en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.

FOCUS TIME





Silversquare Zaventem - Bruxelles périphérie

Perspectives et politique de dividende

<i>Perspectives d'EPRA earnings 2021</i>	94
<i>Endettement et LTV</i>	96
<i>Prévision d'EPRA earnings</i>	97
<i>Prévision d'EPRA earnings pour 2021 et politique de dividende</i>	98
<i>Prévision d'EPRA earnings au-delà de 2021 et politique de dividende</i>	98
<i>Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Befimmo SA</i>	99



Disclaimer

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

Perspectives d'EPRA earnings 2021

Au vu des incertitudes économiques inédites liées à la pandémie, Befimmo a annoncé, le 18 février 2021, qu'elle renonçait à publier des perspectives financières détaillées pour les trois prochains exercices. Toutefois, le présent Rapport présente la perspective financière pour le prochain exercice (2021) et donnera une idée de l'évolution attendue de l'EPRA earnings au cours des prochaines années.

Les perspectives financières sont préparées, d'une part sur la base des éléments connus à la clôture des comptes annuels (notamment les contrats en cours), d'autre part sur la base d'hypothèses et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

Portée et périmètre de la perspective

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

- l'activité d'opérateur immobilier (94% des revenus consolidés au 31 décembre 2020) ;
- l'activité de coworking (6% des revenus consolidés au 31 décembre 2020).

Les prévisions :

- sont formulées à **périmètre stable** mais en partant de l'hypothèse que l'option de paiement de l'acompte sur dividende (net de précompte mobilier¹) en actions nouvelles soit proposée chaque année en décembre aux actionnaires et que 25% d'entre eux l'exercent ;
- supposent une **rotation du portefeuille** de biens stratégiques et non stratégiques pour un montant estimé à 220 millions € en 2021 ;

- tiennent compte des **projets de redéveloppement** créateur de valeur et des investissements dans les immeubles disponibles à la location dans l'activité d'opérateur immobilier, pour un volume d'investissement total de 195 millions € en 2021 ;
- prennent en compte la **croissance** et de la **poursuite du développement** de l'activité de coworking ;
- ne tiennent pas compte de la croissance par voie d'acquisitions².

Hypothèses : activité d'opérateur immobilier

L'activité d'opérateur immobilier représente 94% des revenus locatifs consolidés au 31 décembre 2020.

Hypothèses générales

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

- les taux d'indexation appliqués aux loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan quinquennal publié en septembre 2020 et actualisation des perspectives à court terme en novembre 2020) ;
- les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor à 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2021 ;

- les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur la base d'une appréciation individuelle de chaque bail. (Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2020) ou budgété (2021) sur le revenu potentiel) ;
- le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'acquisition d'instruments de couverture.

Hypothèses immobilières

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

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

REVENUS CONTRACTUELLEMENT SÉCURISÉS

Pour l'exercice 2021, 97,5% des revenus budgétés sont contractuellement sécurisés et 2,5% sont sous contrat non garanti (existence d'une échéance) ou constitué d'hypothèses de relocation.

1. Le montant de l'acompte sur dividende utilisé dans les perspectives est supposé couvrir trois trimestres.

2. Cependant, trois transactions en cours ont été prises en compte pour un montant de 58 millions €.



CHARGES IMMOBILIÈRES

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

- les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m²). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister ;
- lors de chaque relocation, des commissions d'agences sont prévues, dont le niveau est en fonction du loyer annuel et de la difficulté attendue à trouver un locataire (par exemple le niveau des commissions est plus élevé en périphérie). Ces commissions d'agences sont

généralement déterminées sur la base d'un pourcentage du loyer annuel ;

- quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état. Les budgets alloués aux travaux de remise en état des espaces libérés sont pris en charge par la Société et établis sur la base d'un montant forfaitaire au mètre carré ;
- à leur départ, les locataires sont passibles du versement d'une indemnité équivalant aux dégâts locatifs estimés et à un mois d'indisponibilité à la location.

PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

En 2021, Befimmo investira 195 millions € dans ses projets de redéveloppement et dans les immeubles disponibles à la location. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « Rapport immobilier ».

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

marché. Un investissement total de 13,1 millions € est prévu en 2021 dans ce contexte.

ROTATION DU PORTEFEUILLE

Nous sommes garants d'un portefeuille de haute qualité. Nous investissons dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en cédant les bâtiments matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie.

Comme mentionné précédemment, ces prévisions supposent une rotation du portefeuille de biens stratégiques et non stratégiques pour un montant estimé à 220 millions € en 2021, mais ne tiennent pas compte de la croissance par voie d'acquisitions².

En ce qui concerne les biens non stratégiques, Befimmo se concentrera en 2021 et 2022 sur la cession d'immeubles sis dans des villes de province. En 2006, nous avons conclu une opération stratégique de « sale and lease back » avec l'État

belge. Le portefeuille acquis se composait de 62 immeubles (±380.000 m²) dans le centre de Bruxelles et dans des villes de province belges, loués pour une durée moyenne de 17 ans. 42 immeubles (308.000 m²) issus de cette transaction restent en portefeuille. Certains ont déjà été réaménagés et reloués, mais la plupart des immeubles des villes de province sont vendus à la fin du bail ou un peu plus tôt parce qu'ils ne correspondent plus à notre stratégie.

L'objectif total de cession pour 2021 et 2022 est de 265 millions € (« core » et « non core ») :

- Cession de 30 immeubles « non core » (±140.000 m²) en province d'ici fin 2022
- Cession de 2 immeubles « core » pour cristalliser la valeur d'actifs matures

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

HYPOTHÈSES

	RÉALISÉ 2020	HYPOTHÈSES 2021
Hypothèses externes sur lesquelles la Société ne peut pas exercer d'influence		
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,0%	1,1%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,5%	-0,6%
Hypothèses internes sur lesquelles la Société peut exercer au moins une influence partielle		
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,0%	0,9%
Taux de perception des loyers ³	93,9%	92,4%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,0%	2,1%

IMPACT DES CESSIONS PRÉVUES

	2015	2020	PRÉVISION 2025
# d'immeubles	87	72	43
Valeur moyenne par immeuble (en milliers €)	27 452	37 694	69 289
Immeubles « core »	76%	84%	90%
Immeubles « non-core »	24%	16%	10%
Développements pour compte propre en vue d'être loués	7%	19%	2%

HYPOTHÈSES DE PRÉVISION DU PORTEFEUILLE :

- OBJECTIF DE CESSIION ATTEINT
- PAS DE CHANGEMENT DE LA JUSTE VALEUR
- PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉALISÉS CONFORMÉMENT AU PLAN

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « Rapport immobilier ».

2. Cependant, trois transactions en cours ont été prises en compte pour un montant de 58 millions €.

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



Hypothèses financières

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

- recours au programme de billets de trésorerie à concurrence de quelque 250 millions € en 2021, par référence à l'encours de 353 millions € et de 352 millions € au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019 respectivement ;
- réserve de financement d'au moins 100 millions € sur six mois et gestion de la liquidité stricte sur une période de 24 mois ;
- refinancement des lignes bancaires bilatérales à leur échéance par un financement bancaire à taux variable assorti d'une marge (commissions d'utilisation comprises) et d'une commission de non-utilisation donnée, conformes aux conditions actuellement requises par les banques. Le notionnel de cette ligne évolue en tenant compte des échéances des lignes bilatérales ainsi que de l'évolution du niveau d'endettement prévisionnel, afin de maintenir la réserve de financement et la liquidité définies ci-avant ;
- mise en place de nouveaux instruments sur le marché de la dette privée ou publique (émissions d'obligations ou placements privés) afin d'avoir une désintermédiation des financements de l'ordre de 30% environ. Ces instruments sont supposés être souscrits pour une durée de 10 ans, moyennant une marge aux conditions actuelles du marché (pour les obligations corporate de rating équivalent), majorée d'un taux fixe (correspondant au taux « forward » IRS 10 ans défini sur la base de la courbe des taux d'intérêt à la fin janvier 2021) ;
- les frais annexes au financement sont estimés sur la base des hypothèses financières énumérées ci-avant et des conditions obtenues sur les derniers financements réalisés. Ces frais sont lissés sur la durée du financement ;

- afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a acquis des instruments financiers (CAP, FLOOR et IRS), qui, au regard de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers, ne sont cependant pas autorisés comme instruments de couverture.

Hypothèses : activité de coworking

En 2021, Silversquare prévoit d'ouvrir deux nouveaux espaces (Central Gate et Quatuor). Les investissements liés à leur aménagement, leur mobilier et leurs équipements IT s'élèvent à 3,4 millions € en 2021. Comme mentionné ci-avant, pour les espaces de coworking programmés dans son portefeuille, Befimmo (opérateur immobilier) livre des espaces clé sur porte à Silversquare (entreprise de coworking) pour un investissement total de 13,1 millions € en 2021.

Chaque espace est analysé individuellement en fonction de ses propres caractéristiques et du nombre de places « flex », bureaux dédiés et espaces de réunion mis à disposition des membres. La structure des coûts opérationnels y est liée. Les prévisions tiennent compte d'une occupation progressive des nouveaux espaces et du ralentissement de la prise en occupation induit par la crise sanitaire en cours. En temps normal, on considère qu'un espace de coworking atteint sa maturité après trois ans d'exploitation et son seuil de rentabilité avec un taux d'occupation d'environ 75%.

Les investissements nécessaires pour étendre le réseau retardent la contribution positive de l'activité. Sur la base du plan actuel, les premiers résultats relatifs sont attendus à l'horizon 2023.

Endettement et LTV

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

Outre la cristallisation de la valeur, la rotation du portefeuille doit permettre de financer les projets en cours et d'assurer la capacité de croissance.

La dette nette nominale prévisionnelle de 990 millions € à la fin 2021 reflète notamment les hypothèses relatives à la rotation du portefeuille.

Triomphe - Bruxelles décentralisé





Prévision d'EPRA earnings

Description des rubriques du tableau des prévisions en matière d'EPRA earnings

EN MILLIERS €		RÉALISÉ 2020	PERSPECTIVES 2021
Opérateur immobilier	Revenus locatifs	130 753	120 635
	Charges relatives à la location	30	- 695
	Résultat locatif net	130 782	119 939
	Charges immobilières nettes	-15 208	-18 162
	Résultat d'exploitation des immeubles	115 574	101 777
	Frais généraux de la Société	-15 746	-18 494
	Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment) ¹	-1 841	-5 847
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	97 987	77 437
	Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-19 081	-17 334
	Impôts	-1 079	-1 453
CW	EPRA earnings	77 826	58 649
	EPRA earnings (en € par action)	2,88	2,17
	Contribution à l'EPRA earnings de l'activité de coworking de l'activité de coworking (en € par action) (part du groupe)	-0,06	-0,06
TOTAL	EPRA earnings total (en € par action) (part du groupe)	2,81	2,10
Nombre moyen d'actions en circulation		27 048 907	27 052 443

1. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.

Revenus locatifs, charges liées à la location et charges immobilières nettes

Ces revenus et charges sont estimés individuellement pour chaque immeuble, sur la base des baux en cours tant au niveau des loyers que des charges locatives (polices d'assurance, garantie totale, etc.). Les autres charges immobilières sont quant à elles estimées sur la base de l'expérience de Befimmo en matière de gestion et d'entretien de son patrimoine immobilier.

Les hypothèses en termes de relocation en fin de bail sont formulées selon les pratiques du marché et sur la base de l'expérience de Befimmo. Elles ont également un impact sur l'estimation des commissions d'agences et des charges liées au vide locatif, qui sont également incluses dans les charges immobilières non récurrentes de la Société. Les charges immobilières comprennent également l'ensemble des frais de personnel du département immobilier, ainsi que tous les frais d'étude liés aux immeubles existants (frais d'avocats, d'experts fiscaux, de due diligence ou de commissions d'agences dans le cadre d'une analyse juridique, fiscale, financière ou technique de projet immobilier).

La diminution des revenus en 2021 est principalement due au programme de rotation des actifs de Befimmo. Comme indiqué ci-dessus, nous avons fixé un objectif de 220 millions € pour 2021, consistant en une combinaison de petits immeubles « non core » situés dans les villes de province et des immeubles « core » à Bruxelles qui ont atteint le point optimal dans leur cycle de vie. Ces désinvestissements supplémentaires, en particulier les immeubles non essentiels en province, contribueront à concentrer encore davantage notre portefeuille sur des actifs de qualité supérieure recelant un fort potentiel de création de valeur. Le rythme des désinvestissements dépendra des opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser (actuellement non incluses dans les prévisions).

Frais généraux de la Société

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

Autres revenus et charges d'exploitation

Les autres revenus et charges d'exploitation prévisionnels correspondent principalement au retraitement de l'effet du lissage des gratuits appliqué aux revenus locatifs, conformément aux normes IFRS.

Résultat financier

Le résultat financier se compose des éléments suivants :

- charges financières sur l'endettement à taux variable, calculées en lui appliquant les hypothèses de taux d'intérêt décrites ci-avant, majorées des marges y afférentes ;
- charges financières sur l'endettement à taux fixe ;
- produits ou charges d'intérêts sur les instruments dérivés ;
- autres résultats financiers, comprenant principalement les frais annexes aux lignes de financement bancaire (commissions de réservation sur ouvertures de crédit, commissions d'utilisation et frais d'émission d'emprunts) et autres frais de service facturés par les banques.

Le résultat financier est également impacté par l'activation d'intérêts intercalaires calculés sur la base du taux moyen de financement de la Société sur l'exercice concerné.



Autres éléments du résultat net

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

À titre d'information, il peut être estimé, sur la base des données au 31 décembre 2020, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 27,6 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,02 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,38% sur le ratio LTV¹.

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IFRS 9). Sur la base de leur juste valeur au 31 décembre 2020, on peut estimer que si la courbe de taux d'intérêt Euro avait été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2020, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -32,9 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de 30,8 millions €.

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

Prévision d'EPRA earnings pour 2021 et politique de dividende

Pour 2021, l'EPRA earnings (consolidé, part du groupe) est estimé à 2,10 € par action.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, nous prévoyons un dividende brut conforme à la politique de dividende communiquée précédemment (au moins 80% de l'EPRA earnings complété, le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille). Il pourrait être payé via un acompte en décembre 2021 et un solde en mai 2022.

€2,10

PAR ACTION

EPRA EARNINGS PRÉVISION 2021

Prévision d'EPRA earnings au-delà de 2021 et politique de dividende

Le portefeuille de Befimmo se trouve actuellement en période de transition avec une réserve de projets créateurs de valeur dont les bureaux étaient préloqués à 83% au 31 décembre 2020. Ces projets contribueront progressivement à l'EPRA earnings à partir de 2022.

En outre, Befimmo développe un réseau Belux d'environnements de travail. La contribution positive des espaces de coworking matures sera affectée au financement de l'extension du réseau ; la première contribution relative significative de l'activité à l'EPRA earnings est attendue en 2023.

Befimmo poursuivra également la rotation de son portefeuille afin de cristalliser ses valeurs et de maintenir son portefeuille au plus haut niveau de qualité tel que défini dans son cadre stratégique. Le produit des cessions sert à gérer le ratio LTV, à financer les projets de développement en cours et à alimenter la capacité de croissance. Le rythme de ces cessions sera aligné sur les opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser.

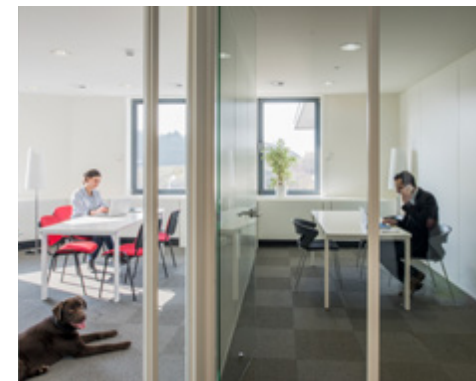
Dans le contexte actuel, Befimmo vise à ne pas dépasser un ratio LTV d'environ 45%.

Befimmo est en passe de réaliser une croissance de l'EPRA earnings. Sur la base du plan actuel, l'EPRA earnings devraient atteindre un niveau compris entre 3 € et 3,20 € par action d'ici 2025.

Befimmo proposera un dividende conforme à la politique du dividende communiquée précédemment, équivalant à au moins 80% de l'EPRA earnings de l'exercice, majoré, le cas échéant, par les plus-values réalisées pendant l'exercice dans le cadre de sa politique de rotation de portefeuille.

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

Ocean House - Bruxelles périphérie



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



Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Befimmo SA

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions d'EPRA earnings (tel que défini en août 2011, modifié en octobre 2019 dans le rapport « Best Practices Recommendations » de l'European Public Real Estate Association) par action pour les périodes de 12 mois se terminant le 31 décembre 2021 et pour la période au-delà de 2021 de 2025 (« La Prévision ») de Befimmo sa reprises dans le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » de leur Rapport Financier Annuel sur l'exercice 2020 arrêté le 10 mars 2021 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre « Perspectives et prévision de dividende » amènent aux prévisions de l'EPRA earnings pour l'exercice 2021 et au-delà de 2021 de 2025 :

EPRA Earnings, par action, en EUR:

31 DÉCEMBRE 2021	AU-DELÀ DE 2021 DE FIN 2025
2,10 EUR	entre 3,00 and 3,20 EUR

Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées une opinion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Befimmo sa.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Opinion

A notre avis:

- les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et
- la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Befimmo sa pour les comptes annuels consolidés de 2020.

Bruxelles, le 26 mars 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch¹
Partner

Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold



1. Agissant au nom d'une SRL.



Arts 56 - Bruxelles quartier Léopold

Befimmo en bourse

<i>Cours de l'action.....</i>	<i>101</i>
<i>Programme de liquidité</i>	<i>101</i>
<i>Dividende de l'exercice 2020.....</i>	<i>102</i>
<i>Structure de l'actionnariat.....</i>	<i>103</i>
<i>Calendrier de l'exercice 2021.....</i>	<i>103</i>



Cours de l'action

Befimmo a entamé l'exercice 2020 avec un cours de 54,10 € après avoir réalisé un placement privé de 69 millions € fin 2019. Quelques mois plus tard, quand la crise du COVID-19 a frappé l'Europe, la plupart des actions ont été sévèrement touchées, y compris le cours de l'action Befimmo, qui a clôturé à 36,30 € le 31 décembre 2020.

En tenant compte du dividende, distribué en 2020, le return sur cours s'élève à -28,5% sur un an. Sur 25 ans, depuis son introduction en Bourse, l'action affiche un return total annualisé de 5,3%.

Au 31 décembre 2020, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -38,3%. La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1,0 milliard €.

Sur la base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, les actions Befimmo présentent une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 70.693 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 120% sur l'année.

Programme de liquidité

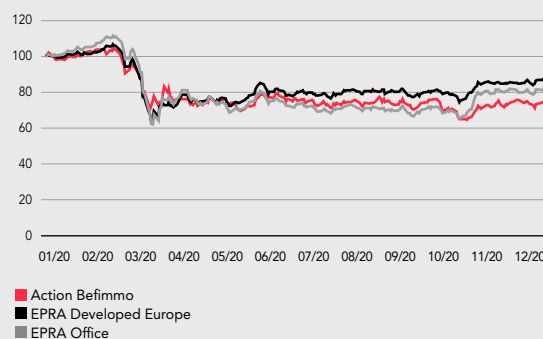
En octobre 2020, Befimmo a confié à Kepler Cheuvreux la mission de mettre en œuvre un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises à la négociation sur Euronext Brussels. Ce contrat prévoit l'achat et la vente par Kepler Cheuvreux d'actions Befimmo. Kepler Cheuvreux agit au nom et pour le compte de Befimmo et dans le cadre d'un mandat discrétionnaire tel qu'autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2016. Conformément aux conditions précisées par cette Assemblée générale,

le prix d'achat ne peut être inférieur à 85% ni plus de 115% du prix de clôture de la veille de la date de la transaction. Pour mettre en œuvre le programme, Befimmo met 2 millions € à la disposition de Kepler Cheuvreux. Au 15 février 2021, le solde des actions détenues par Befimmo dans le cadre du contrat de liquidité était de 26.446.

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 040 351	27 052 443
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 048 907	25 676 219
Cours le plus haut (en €)	57,00	59,40
Cours le plus bas (en €)	33,15	47,35
Cours de clôture (en €)	36,30	54,10
Nombre d'actions traitées ¹	24 888 322	17 395 988
Volume moyen journalier ¹	70 693	67 953
Vélocité du flottant ¹	120%	87%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	80%	106%
Dividende brut ² (en € par action)	2,25	3,45
Rendement brut ³	6,2%	6,4%
Return sur cours ⁴	-28,5%	18,73%

ÉVOLUTION DU TOTAL RETURN INDEX DE BEFIMMO PAR RAPPORT AU EPRA DEVELOPED EUROPE ET EPRA OFFICE INDEX



PROGRAMME DE LIQUIDITÉ - NOMBRE TOTAL D' ACTIONS PROPRES ACQUIS ET VENDU

	NOMBRE D' ACTIONS TOTAL	NOMBRE D' ACTIONS PROPRES DÉTENUES	PAIR COMP- TABLE EN €, ARRondi	CONTRE- VALEUR PAR ACTION EN €	POURCENTAGE DANS LE CAPITAL (BASÉ SUR LE NOMBRE DE TITRES)
Situation au 01.01.2020	28 445 971	1 393 528	14,53	49,50	4,90%
Nombre total d'actions propres acquis du 02.10.2020 au 31.12.2020		128 555	14,53	36,18	0,45%
Nombre total d'actions propres vendu du 02.10.2020 au 31.12.2020		-116 463	14,53	36,68	-0,41%
Situation au 31.12.2020	28 445 971	1 405 620	14,53	49,39	4,94%

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

2. Soumis à un précompte mobilier de 30%.

3. Dividende brut divisé par le cours de clôture.

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



Dividende de l'exercice 2020

Solde du dividende de l'exercice 2020

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 27 avril 2021 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2020, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,57 € brut¹ par action non détenue par le groupe. Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende et porte, comme prévu, le dividende total de l'exercice à 2,25 € brut par action non détenue par le groupe, soit un return sur le cours de 6,2%.

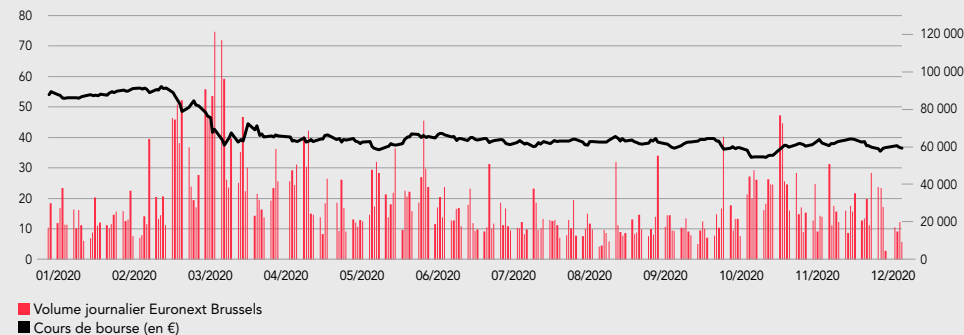
€2,25

DIVIDENDE BRUT PAR ACTION

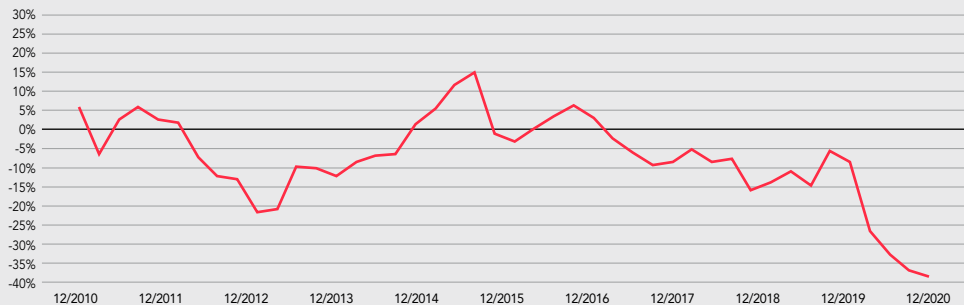


Ikaros - Bruxelles périphérie

COURS DE BOURSE ET VOLUMES (DU 01.01.2020 AU 31.12.2020)



PRIME ET DÉCOTE DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR INTRINSÈQUE SUR UNE PÉRIODE DE 10 ANS



Sur une période de 10 ans l'action Befimmo a coté en moyenne avec une décote de -7,3% par rapport à la valeur intrinsèque.

1. Soumis à un précompte mobilier de 30%.



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.

Pour toute information complémentaire, veuillez consulter les statuts de la Société sur le site de Befimmo.

Selon les notifications de transparence reçues, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit :

ACTIONNARIAT

	NOMBRE D' ACTIONS (DÉCLARÉES) À LA DATE DE DÉCLARATION	SUR 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	1 421 575	02.03.2021	4,997%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	20 793 614	02.03.2021	73,1%
Total	28 445 971		100%

Sur base des déclarations de transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire.

Calendrier de l'exercice 2021

Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020	Mardi 27 avril 2021
Mise en paiement du solde¹ du dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n° 41	
– Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 5 mai 2021
– Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 6 mai 2021 ²
– Mise en paiement	Vendredi 7 mai 2021
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2021	Mardi 11 mai 2021²
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2021	Jeudi 29 juillet 2021²
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2021	Jeudi 28 octobre 2021²
Mise en paiement de l'acompte³ sur dividende de l'exercice 2020 sur présentation du coupon n° 42	
– Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 15 décembre 2021
– Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 16 décembre 2021
– Mise en paiement	Vendredi 17 décembre 2021
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2021	Jeudi 17 février 2022²
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2021	Vendredi 25 mars 2022
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021	Mardi 26 avril 2022
Mise en paiement du solde¹ du dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n° 43	
– Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 4 mai 2022
– Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 5 mai 2022
– Mise en paiement	Vendredi 6 mai 2022



WWW.BEFIMMO.BE

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

2. Publication après clôture de la bourse.

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

Quatuor - Bruxelles quartier Nord





Triomphe - Bruxelles décentralisé

Prendre soin de notre équipe

À situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles.....	105
Les trois piliers de notre philosophie RH.....	106
Talents	107
Bien-être	110
Communauté.....	111



À situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de COVID-19 qui a touché le monde entier, à tous les niveaux. En ces temps exceptionnels, l'attention de Befimmo se porte avant tout sur la santé et la sécurité des membres de son équipe :

1. Gestion du changement et bien-être

- Augmentation des contacts virtuels
- Renforcement de la communication numérique
- Conseils, astuces et protocoles pour le télétravail et l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée
- Activités sociales virtuelles
- Formations
- Assistance informatique et logistique au télétravail
- Processus d'intégration spécifique des nouvelles recrues

2. Équipe de crise

- Gestion et communication de crise pour assurer le suivi quotidien/hebdomadaire des répercussions de la crise sur l'activité

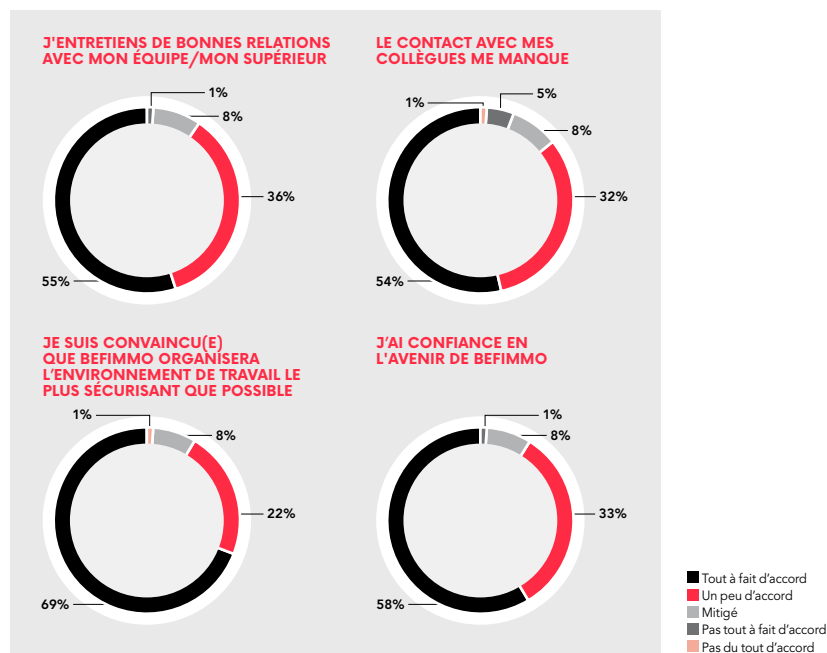
Face à la mutation rapide du monde du travail, l'équipe de Befimmo était bien préparée à la capacité d'adaptation et la souplesse requises durant la crise sanitaire. Elle était déjà habituée aux solutions informatiques adaptées au télétravail.

Le bien-être étant primordial, l'équipe de crise a réalisé un sondage en ligne pour cerner les besoins, les inquiétudes et les acquis de chacun. Elle a ensuite tout mis en œuvre pour optimiser les conditions de travail à domicile de chaque collaborateur. Un extrait de ce sondage figure ci-dessous.

Nous continuons à organiser des événements virtuels pour que l'équipe reste soudée et fasse part de ses ressentis et de ses expériences.

La direction fait le point sur le bien-être des membres de l'équipe avec Vox Collector, un utilitaire qui leur envoie une question quotidienne sur une foule de sujets.

La pandémie nous a appris que l'équipe de Befimmo était incroyablement résiliente et flexible en toutes circonstances et que l'amélioration et le développement continus de son fonctionnement interne étaient la clé du succès et du bien-être.





Les trois piliers de notre philosophie RH

BEFIMMO EST UNE ÉQUIPE STABLE ET EXTRÊMEMENT IMPLIQUÉE. SES VALEURS DE PROFESSIONNALISME, D'ENGAGEMENT, D'ESPRIT D'ÉQUIPE ET SON APPROCHE HUMAINE SE VIVENT AU QUOTIDIEN ET SOUS-TENDENT LES TROIS PILIERS DE SA PHILOSOPHIE EN MATIÈRE DE RESSOURCES HUMAINES.

56%

NIVEAU DE
PARTICIPATION AUX
GROUPES DE TRAVAIL
TRANSVERSAUX
OBJECTIF : 75%
À L'HORIZON 2030



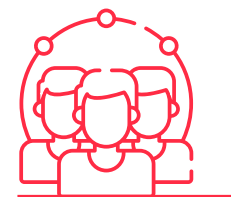
Talents

L'investissement dans le développement continu de l'équipe, à titre tant individuel que collectif, a forgé une équipe stable, extrêmement motivée, experte et consciente des enjeux à venir, tant en termes d'évolution de son métier que relationnels. Dans un monde en mutation rapide, il est aussi indispensable de repérer et d'attirer les meilleurs talents, porteurs de la transformation et des compétences de demain. Befimmo prône à ce titre la diversité, source d'échange et de créativité. Qui mieux qu'une équipe diversifiée pour répondre aux demandes évolutives et variées du monde du travail de demain ?



Bien-être

Le bien-être est un pilier central du monde du travail de demain : bien-être physique, dans des environnements agréables, ergonomiques, bien équipés et sécurisants et bien-être psychosocial, avec la flexibilité qui permet à chacun de trouver son équilibre. Si Befimmo souhaite aller plus loin que ces principes de base et créer dans ses immeubles des environnements agréables et inspirants, il est logique qu'elle le fasse avant toute chose pour ses forces vives.



Communauté

Chez Befimmo, la communauté s'entend à deux niveaux : d'une part dans la stimulation de ce que partagent au quotidien les individus et dans le renforcement des liens qui les unissent entre eux et à Befimmo ; d'autre part dans l'influence que Befimmo et son équipe ont sur le monde entier en tant qu'acteurs responsables de la société.



Talents

Développer l'équipe, individuellement et collectivement

- Befimmo mise résolument sur la formation, qu'il s'agisse d'orientation métier, de « soft skills » ou de développement personnel, d'innovation, de sécurité, d'IT, de langues ou d'environnement. Chaque nouveau collaborateur est formé à la politique de Responsabilité sociétale de Befimmo.
- Des possibilités de mobilité interne et la gestion des talents sont garantes d'une rotation du personnel limitée et d'une forte motivation.
- Parallèlement au dialogue permanent, nous effectuons une évaluation annuelle de l'ensemble de l'équipe, axée sur la communication et le développement du personnel.

5%

5% DE L'ÉQUIPE A OPTÉ POUR
« CASH FOR CAR » CONTRE
0,5% AU NIVEAU NATIONAL

Identifier, attirer et conserver les bons éléments

- Notre politique de recrutement se fonde autant sur les valeurs partagées que sur les « soft skills » et les compétences techniques.
- Nous menons une politique salariale alignée, ouverte et diversifiée, comprenant, outre les éléments de rémunération, un ensemble d'avantages extralégaux tels qu'un régime de pension complet, une large couverture en matière de soins de santé, une mobilité flexible, ainsi que des avantages collectifs liés au bien-être.
- Befimmo reste ouverte au dialogue quand un membre de l'équipe souhaite adapter ses horaires ou son programme de travail.

Avantages mobilité

En 2019, le département RH avait conçu des packs « mobility@BEFIMMO » permettant aux collaborateurs de choisir la solution de voyage la mieux adaptée à leurs besoins. Il est possible de renoncer à sa voiture de société en échange d'un abonnement aux transports publics, d'un vélo électrique pliable et d'autres avantages, notamment l'accès à un bouquet de solutions de mobilité alternatives dans le cadre d'un plan cafétéria (« mychoice@BEFIMMO »).

Dans le cadre du projet B-Switch, Befimmo a fait l'acquisition d'un parc de vélos à assistance électrique, ultralégers et pliables. Les collaborateurs reçoivent un vélo s'ils acceptent de partager une place de parking avec un collègue. Depuis 2017, 40 membres de l'équipe ont pris part à ce projet.

Befimmo poursuit aussi sa mission de sensibilisation. Les collaborateurs ont été plus nombreux à faire le choix de carburants alternatifs pour leurs véhicules.

Encourager la diversité et l'inclusion

- Befimmo présente une parité hommes-femmes au sein de son équipe (54%-46% H/F) et de son comité exécutif (50-50% H/F).
- Notre politique de recrutement est ouverte à la diversité et exempte de tout critère de sélection lié, directement ou indirectement, au genre, à l'âge, à l'origine ethnique, aux convictions religieuses ou philosophiques ou à l'orientation sexuelle.
- Notre politique salariale garantit l'égalité des sexes. Elle est uniquement fondée sur des critères non sexo-spécifiques, tels que la cohérence interne et les benchmarks sectoriels.
- Notre processus d'innovation d'entreprise s'articule autour de groupes de travail transversaux réguliers, qui se gèrent grâce à l'intelligence collective. Ouverts à tous, ils abordent des thématiques métiers, l'innovation et le numérique comme le projet LynX.
- Nous faisons régulièrement appel à la créativité de l'équipe.
- Nous nous inspirons directement des valeurs fondamentales de Befimmo.
- Nous sommes résolument opposés à toute forme de discrimination dans notre code d'éthique qui affirme l'engagement de Befimmo en faveur d'un dialogue transparent et de la non-discrimination.

Diversité

les caractéristiques visibles et invisibles de chaque individu.

Inclusion

alliance des caractéristiques de chacun dans un but collégial.

Faits marquants 2020

- TROISIÈME BILAN DE RÉMUNÉRATION ANNUEL POUR CHAQUE MEMBRE DE L'ÉQUIPE, GAGE D'UNE VUE GLOBALE ET TRANSPARENTE DES ÉLÉMENTS DE LEUR ENVELOPPE SALARIALE
- PREMIÈRE ÉDITION DU PLAN CAFÉTÉRIA « MYCHOICE@BEFIMMO ».



94 collaborateurs¹

AU STATUT D'EMPLOYÉ ET SOUS
CONTRAT À DURÉE INDÉTERMINÉE

54% hommes

46% femmes

MIXITÉ

9,3 heures

DE FORMATION PAR PERSONNE
POUR UN BUDGET MOYEN DE
722,36 €/AN (IT ET LANGUES
COMPRIS)

15 nouveaux collaborateurs

- 9 HOMMES ET 6 FEMMES
- ÂGE MOYEN 36 ANS
- NEW HIRE RATE EPRA : 15,96%

6,02 années

D'ANCIENNETÉ MOYENNE

7 départs

- 4 HOMMES ET 3 FEMMES
- UN DÉPART À LA RETRAITE, QUATRE
DÉMISSIONS ET DEUX LICENCIEMENTS
- ÂGE MOYEN DE 41 ANS
- TURNOVER RATE EPRA : 7,45%

100%

DE COLLABORATEURS
ÉVALUÉS ANNUELLEMENT

-12,23%

WAGE GAP POUR LES CADRES²

2 cas

DE MOBILITÉ INTERNE

41 ans

D'ÂGE MOYEN



Triomphe - Bruxelles décentralisé



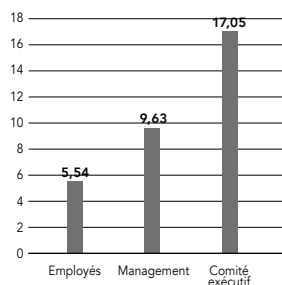
DEPUIS 2016, BEFIMMO FAIT SIENS LES DIX PRINCIPES DU PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES, NOTAMMENT LE RESPECT DES DROITS DE L'HOMME, LES NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL, LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION. LA SOCIÉTÉ S'ENGAGE À SUIVRE CES PRINCIPES DANS SA STRATÉGIE, SA CULTURE ET SES ACTIVITÉS JOURNALIÈRES, AINSI QU'À LES PROMOUVOIR DANS SA SPHÈRE D'INFLUENCE.

1. À l'exclusion du Comité exécutif et des consultants.

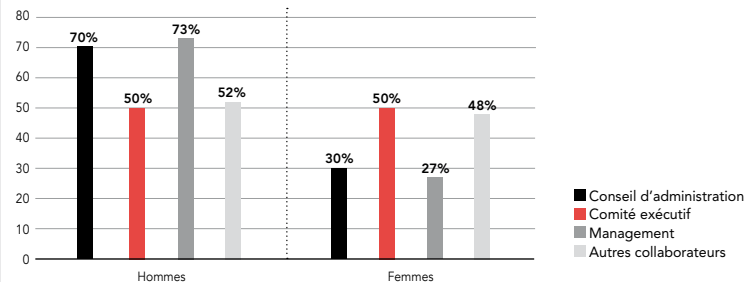
2. L'exercice a été effectué sur la population des cadres qui est la seule à offrir un bon niveau de comparabilité en termes de niveau de responsabilité.



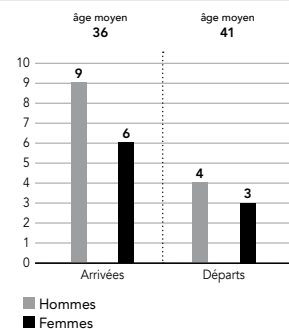
ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)



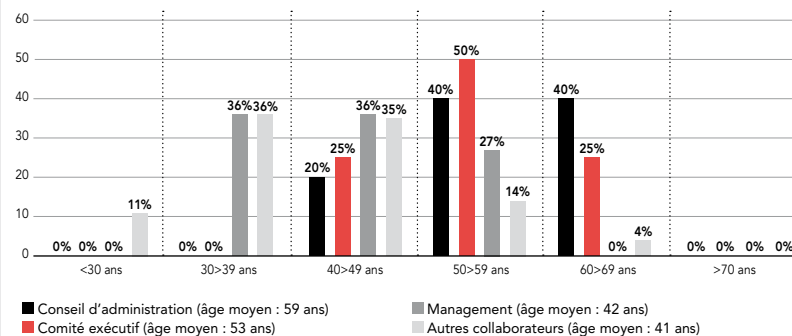
RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



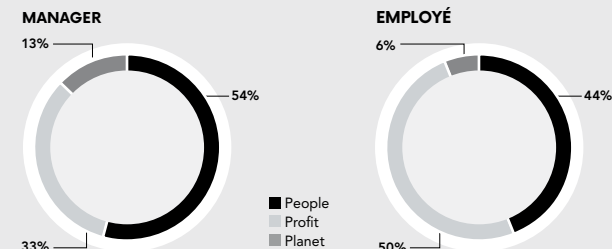
ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



RÉPARTITION (%)



RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATIONS EN DEHORS DES HEURES DE LANGUE ET DES HEURES DE BUREAUTIQUE IT

Ce que disent nos collaborateurs¹...

LA CULTURE D'ENTREPRISE

- OUVERTE/AXÉE SUR L'INDIVIDU
- ÉVOLUTIVE/INNOVANTE

LE MANAGEMENT

- HUMAIN/JUSTE/ORGANISÉ
- IMPLIQUÉ

L'AMBIANCE DE TRAVAIL

- POSITIVE/AGRÉABLE

VOTRE JOB

- PASSIONNANT
- VARIÉ

LES POSSIBILITÉS DE CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ

- ÉLEVÉES/EN DÉVELOPPEMENT
- ACCESSIBLES À TOUS

1. Réponses les plus fréquemment citées en rapport avec les termes évoqués.



Bien-être

Créer un cadre agréable

- Une thématique omniprésente chez Befimmo.
- Nous mettons à disposition des bureaux ergonomiques et bien équipés qui répondent aux besoins de chaque membre de l'équipe.
- Des groupes de travail transversaux réfléchissent à des projets à expérimenter « en incubateur » au sein de nos bureaux.
- Nous accordons une attention particulière à la convivialité au bureau et nous prôtons les occasions de rencontre autour de plaisirs simples et sains.
- Nous menons une politique de flexibilité spatiotemporelle qui permet à chacun de trouver son équilibre. Les membres de l'équipe ont également la possibilité de travailler au centre de coworking Silversquare. Nous tirons parti du réseau d'immeubles Befimmo pour faire face aux besoins en lieu de travail occasionnel ou ponctuel de l'équipe.
- Befimmo est en train d'étudier un cadre pour le télétravail.
- Nous mettons en place des services pour faciliter la vie des collaborateurs.

Veiller à la santé et sécurité de l'équipe

- Befimmo mise sur la sécurité, au bureau et dans ses immeubles, au travers, notamment de nombreuses formations sur ces thématiques.
- Notre « Employee Assistance Programme » est accessible à tous (accompagnement psychologique, juridique, prévention burn-out). La communication sur ce programme est publiée régulièrement.
- Nous proposons un accès préférentiel à des abonnements sportifs flexibles et variés (Gymlib).
- Un portefeuille d'avantages extralégaux est disponible en cas de coups durs (assurances médicales + incapacité de travail).

e.Motion

Befimmo déménage son siège social en 2021 vers le bâtiment Central Gate, situé juste en face de la Gare Centrale.

Ces nouveaux bureaux illustrent à 100% la vision que Befimmo défend chaque jour auprès de ses clients. Ce déménagement nous permettra de nous rapprocher de Silversquare et d'ainsi vivre au quotidien l'expérience de notre modèle hybride.

Ce projet de déménagement est une superbe opportunité de travailler sur un vrai projet collectif et collaboratif, basé sur la co-création et sur la transversalité entre les différents départements. Pour y arriver, 8 groupes de travail ont été mis sur pied. Les membres de l'équipe ont pu s'inscrire au groupe de leur choix. Ces groupes ont pour rôle de challenger le projet, d'être un lieu de réflexion constructif et de questionnement autour du projet et de faire des propositions concrètes. Ils agissent donc comme ThinkTank en apportant des idées innovantes.

0 plainte

EN MATIÈRE D'EMPLOI

1,4%

DE TAUX D'ABSENTÉISME

« COURT TERME »

- COMPARATIVEMENT À 2,7% DE TAUX MOYEN EN BELGIQUE
- TAUX D'ABSENTÉISME EPRA : 5,0%

2 accidents

DE TRAVAIL

0,0%

INJURY RATE (EPRA)

25,5 heures

DE FORMATIONS LIÉES À LA SÉCURITÉ (EX. : FORMATIONS PREMIERS INTERVENANTS, SÉCURITÉ SUR CHANTIER, BA4, SECOURISME, ETC.)

0,0%

LOST DAY RATE (EPRA)

4 secouristes

ONT SUIVI LE RECYCLAGE ANNUEL

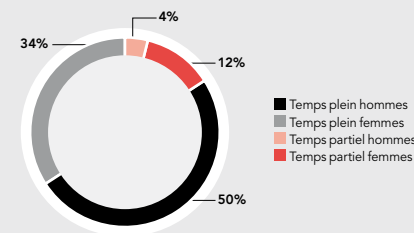
1 conseiller

EN PRÉVENTION DE NIVEAU 1 ET UNE ÉTUDE DE RISQUE ANNUELLE

16%

DE TEMPS PARTIELS

- CONTRACTUELS, CRÉDITS-TEMPS ET CONGÉ PARENTAL À TEMPS PARTIEL
- DONT 4 HOMMES ET 11 FEMMES
- AVEC LES MÊMES AVANTAGES EXTRALÉGAUX





Communauté

Maintenir un dialogue permanent

- Nous accordons une attention particulière à la communication interne, notamment à l'intranet, à l'écran d'informations, aux canaux informels tels que Yammer, et à la présentation régulière des réalisations à l'ensemble de l'équipe.
- Nous organisons tous les deux ans une enquête de satisfaction auprès de l'équipe.
- Une procédure « regard neuf » entamée en 2017 recueille les premiers constats des nouvelles recrues.

Resserrer les liens et vivre de belles choses ensemble

- Le Comité B+, créé et animé par les membres de l'équipe et soutenu par la direction, organise des activités (défis sportifs, concours photos, séances de méditation pleine conscience, quiz et cours de cuisine virtuels).
- Nous partageons et célébrons une culture de la réussite.
- Nous organisons régulièrement des événements en équipe, juste pour le plaisir d'être ensemble.

Mener des actions sociales

- En marge de ses activités festives à l'intention du personnel, le Comité B+ a organisé deux collectes de vêtements et une collecte de vivres pour la Croix-Rouge d'Auderghem. L'équipe a ainsi pu préparer 112 colis de Noël à distribuer aux sans-abri.
- En mai, toute l'équipe a couru, marché ou pédalé pour la Croix-Rouge d'Auderghem. Cette année, en plus de la course à pied et du cyclisme, les membres ont également pu collecter des fonds.
- Befimmo est un membre actif de l'association Be.Face sous forme de parrainages et de participation à des ateliers.
- Befimmo a participé, avec le don de 29 smartphones, à l'action solidaire « Connected Smiles ». Des tablettes et des smartphones reconditionnés sont distribués à un public précarisé qui se voit offrir une aide à l'utilisation de ces appareils.

Initiatives et partenariats



Le B+ est un comité créé par notre équipe et pour notre équipe. Ce comité organise des activités sportives, culturelles, festives, familiales et caritatives. Chiffres 2020 :

- 10 années d'existence
- 13 membres organisateurs
- divers événements et cours, dont la plupart en distanciel
- trois récoltes de dons (deux de vêtements, une de vivres)
- deux collectes de sang



Le réseau d'entreprises Be.Face mutualise les moyens pour favoriser l'insertion sociale et professionnelle de publics fragilisés, par des actions concrètes de proximité, en partenariat avec les acteurs de terrain.

2020 était la cinquième année d'affiliation pour Befimmo. Quatre membres de notre équipe ont parrainé des étudiants ou des adultes précarisés sur le marché de l'emploi depuis le début de notre affiliation.

Silversquare Zaventem - Bruxelles périphérie





Paradis Tower - Liège

Déclaration de gouvernance d'entreprise

<i>Principes.....</i>	<i>113</i>
<i>Structure de gestion.....</i>	<i>113</i>
<i>Politique de diversité.....</i>	<i>128</i>
<i>Politique de rémunération.....</i>	<i>129</i>
<i>Rapport de rémunération.....</i>	<i>135</i>
<i>Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques.....</i>	<i>141</i>
<i>Autres intervenants.....</i>	<i>142</i>
<i>Règles préventives de conflits d'intérêts.....</i>	<i>143</i>
<i>Conformité.....</i>	<i>146</i>
<i>Plan d'actionnariat ou d'options sur actions.....</i>	<i>147</i>
<i>Actions détenues par les Administrateurs et les membres du Comité exécutif.....</i>	<i>148</i>
<i>Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.....</i>	<i>148</i>
<i>Actionnariat, structure et organisation.....</i>	<i>150</i>



Principes

Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise, qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des Sociétés et Associations, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020 (ci-après dénommé le « Code 2020 »), remplaçant le « Code 2009 » à compter de cette même date. Il est consultable sur le site du Moniteur belge ainsi que sur le site internet <https://www.corporategovernancecommittee.be/fr>

Les documents suivants, qui donnent un aperçu de la gouvernance de la Société, sont tous publiés sur le site internet de Befimmo : la Charte de gouvernance d'entreprise, le Code d'Éthique, le Dealing Code et les annexes à la Charte :

- le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité exécutif ;
- le règlement de l'audit interne ;
- la politique de rémunération.

Afin de les mettre en conformité avec le Code des Sociétés et Associations et le Code 2020, la plupart de ces documents ont été actualisés pour la dernière fois le 28 janvier 2020. La politique de rémunération a été mise à jour pour la dernière fois le 6 mars 2020 et approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020.

Structure de gestion

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, elle est administrée par le Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs de la Société, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

Conseil d'administration

Composition du Conseil d'administration

PRINCIPES

En vertu des statuts de Befimmo, la Société doit être administrée par un Conseil d'administration composé d'au moins trois Administrateurs, nommés pour quatre ans au plus par l'Assemblée générale et comprendre au moins trois Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020. Les Administrateurs sont rééligibles.

La composition du Conseil d'administration de Befimmo reflète un triple degré d'indépendance dans la mesure où, conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise, il doit être composé :

- d'une majorité d'Administrateurs non exécutifs ;
- d'au moins trois Administrateurs indépendants, au sens du Code des Sociétés et Associations et du Code 2020 ;
- et d'une majorité d'Administrateurs non liés aux actionnaires de la Société.

La Société privilégie la complémentarité de compétences, d'expériences, de connaissances et d'âges et se conforme aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en ce qui concerne la mixité des genres.

Befimmo satisfait, depuis le 28 avril 2015, aux dispositions relatives à la mixité des genres dans les conseils d'administration. Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration se compose de dix membres, dont trois femmes.

Chaque Administrateur doit, par ailleurs, présenter les qualités personnelles lui permettant d'exercer son mandat en toute souplesse et collégialité, tout en gardant son indépendance d'esprit. Il doit jouir d'une impeccable réputation en matière d'intégrité (notamment en matière de confidentialité et de prévention de conflit d'intérêts et des délits d'initiés) et disposer de sens critique, du sens des affaires et de la capacité à développer une vision stratégique. Il doit également disposer du temps nécessaire pour préparer et assister aux réunions du Conseil et, le cas échéant, aux réunions du ou des Comité(s) spécialisé(s) dont il serait membre.

Conformément à l'article 14 § 1, al. 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (ci après dénommée la « Loi SIR »), les membres du Conseil d'administration doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du Conseil d'administration doivent être des personnes physiques. Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la Loi SIR, exerçaient une fonction d'Administrateur ou de membre du Comité de direction de la Société étaient toutefois autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Conformément à ces dispositions, depuis l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016, le Conseil d'administration de Befimmo est uniquement composé de personnes physiques.



Central Gate - Bruxelles Centre



Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, le Conseil compte dix Administrateurs, à savoir :

- un Administrateur exécutif ;
- neuf Administrateurs non exécutifs, dont cinq Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020 et trois Administrateurs liés à un actionnaire.

Pour rappel, jusqu'au 20 décembre 2012, la Société avait la forme d'une Société en Commandite par Actions et était gérée par son gérant statutaire, qui était une personne morale. Les Administrateurs qui ont été nommés pour la première fois par l'Assemblée générale extraordinaire de la Société le 20 décembre 2012, après sa transformation en Société anonyme, ont, par conséquent, entamé un mandat au sein d'une entité juridique distincte. La Société

a toutefois considéré qu'il convenait de tenir compte des mandats des Administrateurs qui siégeaient antérieurement au Conseil d'administration de l'ancien gérant statutaire de la SIR (que ce soit en qualité de personne physique ou en tant que représentant de la personne morale), avant sa transformation en société anonyme.

Par conséquent, dans la foulée de cette transformation, les Administrateurs du premier Conseil d'administration de la Société ont été nommés pour un terme correspondant à l'échéance de leur mandat qui était en cours au sein de l'ancien gérant statutaire de la Société.

De même, dans l'appréciation du critère relatif au maximum, d'une durée cumulée de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration (article 3.5 2 du Code 2020), la Société tient compte du nombre d'années passées en tant qu'Administrateur non exécutif indépendant de l'ancien gérant statutaire.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2020

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020 :

- Mme Anne-Marie Baeyaert
- M. Wim Auroousseau
- M. Kurt De Schepper

La même Assemblée générale ordinaire a renouvelé les mandats de :

- Mme Anne-Marie Baeyaert, en qualité d'Administratrice indépendante, pour une nouvelle période de trois ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2023 ;
- M. Wim Auroousseau, en qualité d'Administrateur lié à un actionnaire, pour une nouvelle période de deux ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2022 ;

- M. Kurt De Schepper, en qualité d'Administrateur lié à un actionnaire, pour une nouvelle période de quatre ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2024.

Lors de sa réunion du 4 septembre 2020, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de M. Benoît Godts avec effet au 1^{er} septembre 2020 et a coopté M. Amand Benoît D'Hondt en tant qu'Administrateur lié à un actionnaire, en remplacement provisoire de M. Benoît Godts jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ainsi que la liste des mandats autres que ceux exercés au sein de la Société au cours des cinq années civiles antérieures, figurent ci-après.

Le Conseil d'administration s'est réuni 20 fois durant l'exercice.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

10

MEMBRES

1

CEO EXÉCUTIF

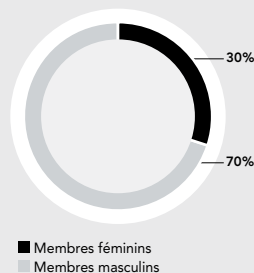
9

NON-EXÉCUTIFS

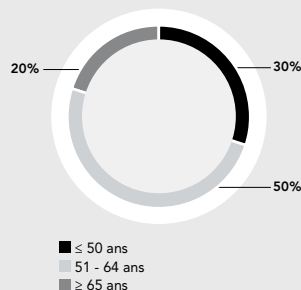
5

INDÉPENDANTS

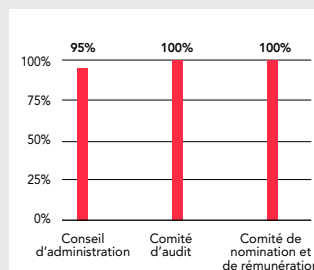
EQUILIBRE DES SEXES



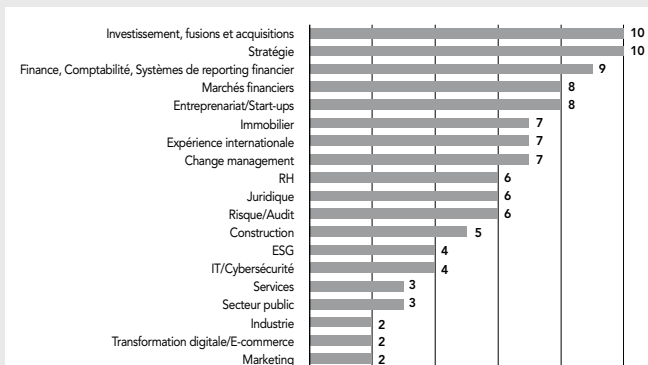
RÉPARTITION PAR ÂGE



PARTICIPATION AUX RÉUNIONS



EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE ET EXPERTISE





Propositions de renouvellements à l'Assemblée générale ordinaire 2021

Les mandats de M. Alain Devos, Mme Sophie Goblet, Mme Sophie Malarme-Lecloux, M. Vincent Querton et M. Amand Benoît D'Hondt arrivent à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2021.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2021 de :

- nommer M. Jean-Philip Vroninks en tant qu'Administrateur exécutif pour une période de quatre ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2025 ;
- renouveler le 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 ;
- renouveler le 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 ;
- renouveler le mandat de Mme Sophie Malarme-Lecloux, en tant qu'Administratrice indépendante, pour une période de trois ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2024 ;
- renouveler le 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.

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 4 février 2021, dans le cadre de sa bonne gouvernance et en prévision de la fin du dernier mandat de M. Benoît De Blicke, CEO de Befimmo, prévue à l'âge de 65 ans, le Conseil d'administration a nommé, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, M. Jean-Philip Vroninks comme nouveau CEO de la Société.

Après plusieurs années chez Citibank à Bruxelles et chez KPMG à Londres, Jean-Philip Vroninks a rejoint en 2003 le département Capital Markets de King Sturge en Belgique. En 2009, il y a été promu Directeur Général pour devenir, après la fusion de King Sturge et JLL en 2011, le patron de l'équipe Belux Capital Markets. Début 2017, il devient administrateur exécutif de JLL pour la Belgique et le Luxembourg. Depuis 2020, il est également Head of Capital Markets Benelux chez JLL. Au cours de sa carrière, Jean-Philip Vroninks a acquis une longue expérience dans la gestion d'équipes multidisciplinaires au sein d'une société de services. Il a également géré différents métiers immobiliers dont notamment l'investissement et le développement en Belgique et à l'étranger. En outre, sous sa direction, JLL Belux a suivi un parcours de croissance en mettant l'accent sur la création de nouvelles activités, le développement de sa clientèle et la transformation numérique.

M. Benoît De Blicke assurera la transition aux côtés du nouveau CEO et restera Administrateur non exécutif de la Société jusqu'à l'expiration de son mandat à l'issue de l'Assemblée générale des Actionnaires de 2022.

En outre, M. Alain Devos, Président du Conseil d'administration, a annoncé son intention de passer le flambeau de la présidence à la fin de son mandat en avril 2021. La Société pourra ainsi entamer une nouvelle page de son histoire avec un tandem Président et CEO entièrement renouvelé. Dans ce contexte, le Conseil a décidé d'élire M. Vincent Querton à la fonction de Président du Conseil d'administration à l'issue de l'Assemblée générale de 2021 et après approbation du renouvellement proposé de son mandat. Vincent Querton est Administrateur de la Société depuis 2019.



Meir - Anvers

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

MANDAT AU CONSEIL	PREMIÈRE NOMINATION	EXPIRATION DU MANDAT EN COURS	PRÉSENCES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2020
Alain Devos - Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ¹	Avril 2021	20
Benoît De Blicke - Administrateur délégué	Décembre 2012 ²	Avril 2022	20
Anne-Marie Baeyaert - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2018	Avril 2023	19
Sophie Goblet - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2021	20
Sophie Malarme-Lecloux - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2021	19
Wim Auroousseau - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2018	Avril 2022	16
Kurt De Schepper - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2024	20
Etienne Dewulf - Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ³	Avril 2022	20
Amand Benoît D'Hondt - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Septembre 2020	Avril 2021	4 sur 7 réunions depuis le 4 septembre 2020 ⁴
Vincent Querton - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2019	Avril 2021	20

1. M. Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en octobre 2002.

2. M. Benoît De Blicke a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en août 1999.

3. Etienne Dewulf SPRL, représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, a été nommée pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.

4. Conformément à la Charte de gouvernance et en vue de prévenir tout risque de conflit d'intérêts, Monsieur Amand Benoît D'Hondt n'a pas participé à trois réunions du Conseil d'administration.



M. Alain Devos (1953)

M. Alain Devos (Camille Lemonnierlaan 17 à 8300 Knokke) assure la présidence du Conseil d'administration de Befimmo et est membre du Comité de Nomination et de Rémunération. Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), M. Devos a entamé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Holland-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département développement immobilier auprès de CFE pour ensuite rejoindre la Générale de Banque en qualité de head of real estate finance au sein du département Corporate & Investment Banking. De 1990 à 2003, il a exercé différentes fonctions auprès d'AG Insurance (anciennement Fortis AG) dont celle de membre du comité de direction, comme dernière fonction, puis celle de CEO d'AG Real Estate SA (anciennement Fortis Real Estate) de 2003 à avril 2012, ainsi que différents mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

M. Alain Devos est administrateur de la SPRL Alain Devos, administrateur de la Compagnie Het Zoute NV, membre de l'Advisory Board de BuyerSide SA, membre du Board of Trustees de Guberna et Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

M. Alain Devos était administrateur d'Equilis SA, administrateur d'A3 Management, administrateur d'Allfin Group et membre de l'Advisory Board de VK Group.

M. Benoît De Blicq (1957)

M. Benoît De Blicq (chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem) est Administrateur délégué de Befimmo et préside son Comité exécutif. M. De Blicq est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de chantiers de construction en Arabie saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Égypte (1985-1988). Ensuite, il a été responsable du développement de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de Bernheim-Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), où il est responsable du développement international. Il est nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

M. Benoît De Blicq est administrateur de BDB Management SRL, administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Il est administrateur des filiales suivantes de Befimmo : Fedimmo SA (administrateur délégué), Loi 52 SA, ZIN in Noord SA et ZIN in Noord 2025 SA. Il est le représentant permanent de BDB Management SRL, qui exerce les mandats suivants dans les filiales de Befimmo : président d'Axento SA, administrateur de Meirfree SA et Vitalfree SA, administrateur délégué de Befimmo Property Services SA. BDB Management SRL, toujours représentée par son représentant permanent, est administrateur délégué de Noblieck SA et administrateur de BVR SRL.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

M. Benoît De Blicq était président de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019).

Mme Anne-Marie Baeyaert (1961)

Mme Anne-Marie Baeyaert (Schaapsbaan 28 à 2910 Essen) est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 14 décembre 2017. Elle est bachelor en sciences maritimes (BIBH Antwerpen – 1981) et a suivi une formation postuniversitaire en finance et management (Vlerick Business School – 2000). Elle a commencé sa carrière en 1981 chez Best & Osterrieth, une agence maritime qui fait actuellement partie du groupe Herfurth, comme customer service representative. En 1985, elle poursuit sa carrière chez Katoen Natie Group (KTN) où elle a exercé différentes fonctions, tout d'abord comme general manager transport division (1985-1995), ensuite comme general manager KTN Noordkasteel (1995-1998), et puis en tant que managing director KTN Bulkterminals (1998-2001). Madame Baeyaert a également une expérience internationale puisqu'elle a été de 2001 à 2005 country administrative & finance director au Brésil pour le même groupe. Ensuite, de 2005 à 2013, Mme Baeyaert a exercé la fonction de business unit manager port operations & repair pour Katoen Natie Group. Depuis 2013, Madame Baeyaert est administratrice de Resigrass.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Madame Anne-Marie Baeyaert est représentante permanente de la SPRL ANBA et administratrice indépendante au sein des conseils d'administration de Rosier SA et Tessenderlo Group SA. Elle est administratrice non exécutive et présidente du comité d'audit de la société De Vlaamse Waterweg NV (Willebroek) et gérante des sociétés Resigrass SPRL et Cosy Lounge SPRL.



Mme Sophie Goblet (1964)

Mme Sophie Goblet (avenue Franklin Roosevelt 108 à 1050 Bruxelles) est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 30 avril 2013 et membre de son Comité d'audit depuis avril 2015 ; elle préside ce Comité depuis le 30 avril 2019. Mme Goblet est titulaire d'une licence en sciences économiques de l'AG (Université de Louvain-la-Neuve). Elle a débuté sa carrière en 1988 chez ABN AMRO Bank à Amsterdam et à Londres, où elle a exercé différentes fonctions dans le domaine du corporate finance. En 1993, elle a rejoint la société Income International (Groupe Deficom) en tant que senior consultant en communication financière et institutionnelle. Nommée group treasurer du Groupe GIB en 1993, Mme Goblet devient ensuite financial director de GIB IMMO SA en 1997. En 1999, elle poursuit sa carrière dans le secteur immobilier en intégrant le comité exécutif de Codic International, où elle a exercé les fonctions de CFO et de corporate secretary jusqu'en 2012.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Administratrice de l'ASBL Sohonet et de l'ASBL The Pond & the Waterfall.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

Administratrice de l'ASBL Réseau Entreprendre.





Mme Sophie Malarme-Lecloux (1970)

Mme Sophie Malarme-Lecloux (rue du Plagniau 16, à 1330 Rixensart) est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 28 avril 2015, membre du Comité d'audit depuis avril 2019 et était membre du Comité de Nomination et de Rémunération jusqu'en avril 2019. Mme Sophie Malarme-Lecloux est titulaire d'un master en business & administration de Solvay (Université libre de Bruxelles). Elle a débuté sa carrière en 1994 chez IBM Belgium en tant que financial analyst avant de rejoindre, en 1998, ING Brussels en tant qu'accout manager en corporate banking. En 2002, elle poursuit sa carrière chez Sofina, où elle a exercé pendant 14 ans diverses responsabilités tant au niveau de la direction financière que de l'équipe d'investissement. En 2015, elle crée la société FreeBe SPRL destinée au conseil en stratégie, leadership et innovation, à l'accompagnement d'entrepreneurs et au développement des personnes et des organisations. Elle dispose d'une expérience d'administrateur de plus de 15 ans.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Fondatrice et administratrice de FreeBe SPRL, administratrice et présidente du Comité de Nomination et de Rémunération de CBO Territoria SA (France), administratrice indépendante et présidente du Comité de rémunération d'Euroclear Belgique, administratrice indépendante et présidente du Comité de rémunération d'Euroclear Nederland, administratrice indépendante et présidente du Comité de rémunération d'Euroclear France ; membre indépendant du conseil d'administration et membre du comité consultatif, du comité d'audit et du comité de rémunération de Compagnie Het Zoute SA.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

Administratrice d'Orpea SA (France).

M. Wim Auroousseau (1971)

M. Wim Auroousseau (Gaaiendreef 10 à 2900 Schoten) est Administrateur de Befimmo depuis le 24 avril 2018. Monsieur Auroousseau est licencié en sciences économiques appliquées et finance (Université d'Anvers) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion d'actifs et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances en Belgique (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium et Delta Lloyd Life). Depuis novembre 2013, il exerce la fonction de Chief Investment Officer d'AXA Belgium SA.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Administrateur de Home Invest Belgium SA et de Leasinvest SCA.





M. Kurt De Schepper (1956)

M. Kurt De Schepper (Akkerstraat 16 à 2540 Hove) est Administrateur de Befimmo depuis le 29 avril 2014 et membre de son Comité d'audit depuis septembre 2020. M. De Schepper est actuaire. Il a entamé sa carrière en 1979 chez AG Insurance, où il est devenu membre du management team et responsable du canal « employee benefits » en 1990. Entre 1995 et 2004, il a été general manager Europe chez Fortis Insurance International, responsable, entre autres, pour la coentreprise CaiFor et Fortis Insurance UK. En 2004, il accède à la fonction de Chief Pension Officer au niveau de Fortis Holding. Mi-2005, il est devenu business operating officer chez AG Insurance et, à partir de septembre 2008, il a également été responsable de la gestion des actifs financiers. De septembre 2009 au 1^{er} juillet 2014, M. De Schepper était le chief risk officer d'Ageas, responsable des départements risk, legal et compliance et support functions (human resources, IT et facility).



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

M. De Schepper est administrateur de Kadees BVBA.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

M. Kurt De Schepper était président et administrateur de Millennium bcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, Ageas Portugal, Medis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, Ocidental SA, Companhia Portuguesa de Seguros SA, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA et de Pensõessegere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA.

M. Etienne Dewulf (1955)

M. Etienne Dewulf (rue du Ruisseau 10 à 1970 Wezembeek-Oppem) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 13 mai 2014. M. Dewulf est licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNO-BM (1981-1983) et chez Materne Conflux (1983-1985), avant de pratiquer le corporate banking au Crédit Général (1985-1987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, administrateur délégué de Soficom Development (1989) et d'Eiffage Benelux SA (1995-2010). A l'intervention de Cassiopee SPRL, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant et de gestion journalière, essentiellement dans le domaine immobilier et de la construction.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

M. Etienne Dewulf est président honoraire de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI), représentant permanent de la SPRL Cassiopee, administrateur de la holding Thomas & Piron (mandat via la SPRL Cassiopee), président honoraire de l'Association des Entrepreneurs belges de Grands Travaux ASBL, administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL, administrateur de la Maison de la Route et du Génie civil SCSA et administrateur de Latour et Petit SA (mandat via la SPRL Cassiopee).

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

M. Etienne Dewulf était administrateur de la Confédération Construction, de Bavière Développement SA et de Foncière Kerkedelle SA (société liquidée en décembre 2017). La SPRL Etienne Dewulf était également administrateur délégué de Foncière Invest SA, de Cœur de Ville SA et de Thomas & Piron Bâtiment SA, et administrateur de Bureau Cauchy SA et de BTA Construct SA.



M. Amand Benoît D'Hondt (1976)

M. Amand Benoît D'Hondt dispose d'un parcours international et d'une large expérience immobilière, financière et juridique. Il est Head of Indirect, Alternative & Healthcare Investments chez AG Real Estate depuis 2015 et, à ce titre, est responsable de la gestion et de la croissance d'un patrimoine immobilier dans plusieurs pays. Il exerce également différents mandats dans des sociétés dans lesquelles AG Real Estate est investie. Amand Benoît D'Hondt a commencé sa carrière en 2001 en tant qu'avocat au sein des départements Corporate et Immobilier du cabinet Allen & Overy au sein duquel il a travaillé 12 ans. De 2013 à 2015, il a été COO et General Counsel de DTH Capital, une joint-venture entre Eastbridge et AG Real Estate établie à New York et active en redéveloppement d'immobilier de bureaux en résidentiel. Amand Benoît D'Hondt est titulaire d'une maîtrise en droit de l'UCL, d'un MBA de la Vlerick Business School et d'un LLM de l'université de Columbia.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

M. D'Hondt est administrateur d'Ascencio SCA, d'Interparking SA et de Cohabs Group SA et vice-président du conseil d'administration de Vocatio Fondation d'utilité publique. Il est aussi administrateur de la SRL Amand Benoît D'Hondt. Cette dernière, représentée par son représentant permanent, M. Amand Benoît D'Hondt, exerce différents mandats dans des sociétés liées à AG Real Estate SA.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

AG Heylen Warehouses SA.

M. Vincent Querton (1961)

M. Vincent Querton (Place Jean Jacobs 6 à 1000 Brussels) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis avril 2019. Il est titulaire d'une licence en droit (UCL) et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). M. Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été chief operating officer de Fortis Real State (devenu ensuite AGRE) de 1996 à 2002 (période pendant laquelle il a été président de Devimo et membre du comité de direction d'Interparking) puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle (JLL) de 2003 à février 2017 en tant qu'administrateur international et CEO Benelux. Depuis octobre 2017, il est CEO de la SIR Ascencio, spécialisée dans le secteur retail (surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes).

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Administrateur délégué d'Ascencio SA.





Procédure de nomination et de renouvellement des administrateurs

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires de Befimmo, sur proposition du Conseil d'administration. Avant de formuler ses propositions, le Conseil d'administration recueille l'avis et les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération, notamment :

- quant au nombre d'Administrateurs qui lui paraît souhaitable, sans que ce nombre ne puisse être inférieur au minimum légal ;
- quant à l'adéquation aux besoins du Conseil, du profil de l'Administrateur dont le mandat doit être renouvelé, le cas échéant ;
- quant à la détermination du profil recherché, sur la base des critères généraux de sélection des Administrateurs et de la dernière évaluation du fonctionnement du Conseil (qui fait notamment apparaître les compétences, connaissances et expériences existantes et nécessaires au sein du Conseil) et d'éventuels critères de sélection particuliers ;
- sur les candidats déjà identifiés ou interviewés par le Comité de Nomination et de Rémunération.

Avant de délibérer, le Conseil procède à son tour à l'interview des candidats (le cas échéant), examine leur curriculum vitae et leurs références et prend connaissance des autres mandats qu'ils exercent et procède à leur évaluation.

Le Conseil veille à l'existence de plans adéquats pour la succession des Administrateurs, du Chief Executive Officer et des autres membres du Comité exécutif et révisé lesdits plans périodiquement. Il veille à ce que toute nomination et tout renouvellement de mandat, qu'il s'agisse d'Administrateurs exécutifs ou non exécutifs, permettent d'assurer la continuité des travaux du Conseil et de ses comités spécialisés et de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein de ceux-ci.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats d'Administrateurs, les Administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement, sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération, jusqu'à la prochaine Assemblée générale, qui procédera à la confirmation ou non du mandat du ou des administrateurs cooptés.

Élection et rôle du Président du Conseil d'administration

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil élit son Président, parmi ses membres non exécutifs, sur la base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses capacités de médiation.

Le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration mentionne explicitement que le Président du Conseil et l'Administrateur délégué ne peuvent être la même personne.

MISSIONS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président dirige les travaux du Conseil. En son absence, les réunions du Conseil sont présidées par un Administrateur désigné par ses collègues.

Le Président s'efforce d'obtenir que les Administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour et prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'administration.

Enfin, il veille à développer une interaction efficace entre le Conseil d'administration et le Chief Executive Officer.

Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Befimmo poursuit une création de valeur durable par la Société, en arrêtant la stratégie de la Société dans le cadre de la politique de Responsabilité sociétale qu'il définit, en mettant en place un leadership effectif, responsable et éthique et en supervisant les performances de la Société sur le long terme. Pour ce faire, le Conseil élabore une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et ceux des autres parties prenantes.

Le Conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration décide des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements et du financement à long terme.

Il arrête les comptes annuels et établit les états semestriels et trimestriels de la SIR ; il établit le rapport de gestion, qui comprend notamment la déclaration de gouvernance d'entreprise ; il statue sur l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.

Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, telles que les prospectus, les rapports financiers annuels, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués de presse.

Le Conseil est, en outre, l'organe qui décide de la structure du management exécutif de la Société et qui détermine les missions et pouvoirs conférés aux membres du Comité exécutif de la Société.

Fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'organise de manière à pouvoir assurer au mieux l'exercice de ses compétences et de ses responsabilités. Conformément à son règlement d'ordre intérieur, il se réunit au minimum quatre fois par an et autant de fois que nécessaire.

Les statuts de la Société prévoient les règles suivantes quant au mode de délibération du Conseil d'administration :

- sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois Administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;
- le Conseil prend ses décisions à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres Administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante ;
- les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

Les décisions du Conseil d'administration sont consignées dans les procès-verbaux, approuvés par le Conseil d'administration et signés par au moins deux Administrateurs, dont le président, ainsi que tous les Administrateurs qui en expriment le souhait.



Activités du Conseil d'administration durant l'exercice 2020

Le Conseil d'administration s'est réuni 20 fois durant l'exercice 2020. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des membres du Comité exécutif, établissement du rapport de gestion), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- l'évaluation des répercussions du COVID-19 sur l'entreprise et ses prévisions ;
- l'analyse du budget et des prévisions ;
- la politique en matière de dividende ;
- la revue de la stratégie ;
- les projets d'investissement et de désinvestissement ;
- les soumissions dans le cadre de procédures d'appel d'offres et de marchés publics ;
- les conditions des offres de location et des renouvellements de baux les plus importants ;
- les projets de construction, de redéveloppement et de rénovation (notamment les projets ZIN, Quatuor et Paradis Express) ;
- les investissements importants dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable ;
- le développement de l'activité de coworking ;
- la politique de gestion financière ;
- la politique de couverture du risque de taux ;
- les partenariats ;
- le versement d'un acompte sur dividende ;
- les principales modifications du cadre réglementaire ;
- les thématiques de la gouvernance d'entreprise, notamment le Code 2020 et la Directive sur les droits des actionnaires II¹ ;

- la revue de la politique de rémunération ;
- la création de SIR institutionnelles (ZIN in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA et Loi 52 SA), filiales de Befimmo SA ;
- la mise en place d'un contrat de liquidité ;
- la rotation des experts immobiliers indépendants ;
- la préparation et convocation de l'Assemblée générale ordinaire.

Le Conseil a été régulièrement informé des activités du Comité d'audit, du Comité de Nomination et de Rémunération et du Comité exécutif.

Le Conseil de Befimmo a également déterminé la position de Befimmo en tant qu'actionnaire de Fedimmo, notamment en ce qui concerne les dossiers suivants :

- la participation de Fedimmo à des appels d'offres ;
- le suivi du projet Paradis Express à Liège ;
- les conditions des offres de location et des renouvellements de baux les plus importants ;
- la cession de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques.

Auto-évaluation

Conformément au Code 2020 et à son règlement d'ordre intérieur, le Conseil d'administration évalue au moins tous les trois ans sa composition, sa taille, son efficacité, son fonctionnement ainsi que son interaction avec l'Administrateur délégué, le Comité exécutif et ses Comités spécialisés. Cet exercice d'auto-évaluation est réalisé sous la direction du Président et, le cas échéant, avec le support du Comité de Nomination et de Rémunération. Cette autoévaluation poursuit cinq objectifs principaux :

- vérifier si la composition du Conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable ;
- évaluer le fonctionnement du Conseil d'administration ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'administration, ainsi que son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- évaluer si la structure de gouvernance choisie est toujours appropriée.

Lorsque la question du renouvellement d'un mandat se pose, le Conseil évalue de la même manière la contribution de chaque Administrateur.

Le Conseil peut se faire assister par des experts externes dans cet exercice d'évaluation.

Le Conseil d'administration a procédé à son auto-évaluation pour la dernière fois à la fin de l'exercice 2018. Les principales conclusions de son rapport d'auto-évaluation ont été publiées dans le Rapport financier annuel 2018 (p.126).

Comités consultatifs et spécialisés

Principes

Le Conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs Comités dont les membres peuvent être choisis en son sein ou en dehors.

Conformément aux dispositions statutaires, il constitue au moins un Comité d'audit, un Comité de Nomination et un Comité de Rémunération (le Comité de Nomination et le Comité de Rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales et aux recommandations du Code 2020 relatives à la composition et au fonctionnement de ces Comités.

Le Conseil établit le règlement d'ordre intérieur de ces Comités et désigne les membres en son sein et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Lors de ces désignations, le Conseil veille à ce que chaque Comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission.

Le Conseil peut également confier des missions à un ou plusieurs de ses membres qu'il désigne et qui lui font rapport sur l'exécution de celles-ci.

Conformément à ce qui précède, le Conseil d'administration a mis en place de manière permanente deux Comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération. Leur composition, leurs attributions et leur mode de fonctionnement sont décrits dans leurs règlements d'ordre intérieur respectifs, disponibles sur le site internet de Befimmo et synthétisés ci-après.

1. Directive (UE) 2017/828 du Parlement européen.



Comité d'audit

COMPOSITION

Le Comité est composé de trois membres, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, parmi les Administrateurs non exécutifs de Befimmo, dont deux au moins sont indépendants et qui répondent aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

Tous les membres du Comité d'audit sont compétents en matière de comptabilité, d'audit et de finance.

Le Président du Comité d'audit ne peut pas être le Président du Conseil d'administration. Les membres du Comité d'audit désignent en leur sein le Président du Comité.

La durée du mandat des membres du Comité d'audit n'exécède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Leur mandat peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Au 31 décembre 2020, la composition du Comité d'audit est la suivante :

- Mme Sophie Goblet, Administratrice indépendante et Présidente du Comité d'audit ;
- Mme Sophie Malarme-Lecloux, Administratrice indépendante ;
- M. Kurt De Schepper, Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire.

ATTRIBUTIONS

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité exécutif à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo. Il veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi. Il formule tous avis et recommandations au Conseil d'administration et au Comité exécutif dans ces domaines.

Le Comité d'audit se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois que de besoin, à la demande de son Président, d'un de ses membres, du Président du Conseil d'administration, du Chief Executive Officer ou du Chief Financial Officer. Il décide si et quand le Chief Executive Officer, le Chief Financial Officer, le ou les Commissaire(s) ou encore d'autres assistent à ses réunions.

Au moins deux fois par an, il rencontre le ou les Commissaire(s) de Befimmo pour procéder à un échange de vues sur toute question relevant de sa mission et sur toute question mise en évidence par le processus d'audit. Il rencontre la ou les personne(s) responsable(s) de l'Audit interne de la Société, également au moins deux fois par an.

Après chaque réunion du Comité, le Président du Comité (ou, en son absence, un autre membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport à la réunion suivante du Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et en particulier après les réunions consacrées à l'établissement des comptes trimestriels et des états financiers destinés à être publiés. Lorsqu'il rend compte au Conseil d'administration, le Comité d'audit identifie les questions pour lesquelles il estime qu'une action ou une amélioration est nécessaire, et fait les recommandations sur les mesures à prendre. Les procès-verbaux des réunions sont également transmis au Conseil d'administration.

FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2020

Au cours de l'exercice 2020, le Comité d'audit s'est réuni 12 fois.

L'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- situations comptables trimestrielle, semestrielle et annuelle, ainsi que le reporting financier ;
- évaluation des répercussions du COVID-19 ;
- politique de financement ;
- politique de couverture du risque de taux ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des tests de sensibilité à certaines hypothèses et des stress tests) ;
- traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS ;
- examen des rapports d'audit interne et actualisation du plan d'audit pluriannuel en présence de l'Auditeur interne ;
- suivi des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne : veille de la mise en œuvre des recommandations formulées dans le cadre d'audits externes et examen du rapport de la direction exécutive sur le contrôle interne destiné à la FSMA, revue de l'analyse des risques, suivi des contrôles internes, etc. ; suivi de l'évolution des principaux litiges, etc. ;
- distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2020 ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et/ou de ses filiales ;

- suivi des principales évolutions réglementaires et analyse de leur impact potentiel sur Befimmo, ses activités ou son reporting (évolution des normes IFRS, circulaires de la FSMA, etc.).

AUTO-ÉVALUATION

Tous les trois ans, au moins, le Comité évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Le Comité d'audit a procédé pour la dernière fois à son auto-évaluation fin 2017 et a commenté son rapport d'auto-évaluation au Conseil d'administration en 2018. Les conclusions essentielles de son rapport sont publiées dans le Rapport financier annuel 2017 (page 98).

Le Comité d'audit a décidé de procéder à sa prochaine auto-évaluation en 2021, afin que ses membres récemment nommés puissent y contribuer pleinement ; ceci permettra également d'aligner le rythme des auto-évaluations du Comité avec celui du Conseil d'administration et du Comité de Nomination et de Rémunération et d'appréhender de manière globale les conclusions et les interactions entre ces différentes auto-évaluations.



Comité de Nomination et de Rémunération

COMPOSITION

Le Comité de Nomination et de Rémunération est constitué d'au moins trois Administrateurs non exécutifs, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité, dont la majorité doit avoir la qualité d'Administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

Les membres du Comité de Nomination et de Rémunération ont une compétence collective en matière de rémunération.

Le Conseil d'administration désigne le Président du Comité, qui peut également être le Président du Conseil d'administration.

La durée du mandat des membres du Comité n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Dans l'hypothèse où il n'est pas membre du Comité, le Président du Conseil d'administration de Befimmo peut assister aux réunions du Comité s'il le souhaite, sauf si le Comité s'y oppose ou statue sur la rémunération ou le renouvellement de son mandat de Président du Conseil d'administration ou d'Administrateur. Il peut être associé à la discussion, sans pouvoir présider le Comité, lorsque celui-ci est appelé à se prononcer sur la nomination de son successeur.

L'Administrateur délégué participe aux réunions du Comité lorsque celui-ci traite de la nomination ou de la rémunération des autres membres du Comité exécutif de la Société.

Au 31 décembre 2020, la composition du Comité est la suivante :

- M. Etienne Dewulf, Administrateur indépendant et Président du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- M. Alain Devos, Administrateur non exécutif, Président du Conseil d'administration ;
- M. Vincent Querton, Administrateur indépendant.

ATTRIBUTIONS

En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le Conseil d'administration :

- dans l'établissement de profils pour les Administrateurs et les membres des Comités du Conseil d'administration, le Chief Executive Officer (« CEO ») et les autres membres du Comité exécutif de Befimmo ;
- dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés de Befimmo, ainsi qu'au Conseil d'administration de Fedimmo ; en formulant un avis et une recommandation sur les candidats ;
- dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'administration de Befimmo ;
- dans les procédures de nomination, de renouvellement et d'évaluations périodiques des Administrateurs, du CEO et des autres membres du Comité exécutif.

En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil d'administration en formulant des propositions :

- sur la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité exécutif, et sur les révisions périodiques éventuelles de cette politique ;
- sur la rémunération individuelle des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités spécialisés du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité exécutif, y compris la rémunération variable, les avantages et les primes d'ancienneté, liées à des actions ou autres, les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le Conseil à l'Assemblée générale des actionnaires ;
- sur la détermination des objectifs de performance du CEO et des autres membres du Comité exécutif et l'évaluation des performances par rapport aux objectifs fixés ;

- sur les propositions faites annuellement par le Comité exécutif au sujet du budget global d'augmentation (hors indexation) des rémunérations fixes des collaborateurs de la Société, ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables qui leur sont attribuées.

Par ailleurs, le Comité prépare le rapport de rémunération, qui fait partie intégrante de la Déclaration de Gouvernance de Befimmo, et est commenté à l'Assemblée générale des actionnaires.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an, et en toute hypothèse :

- préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de toute Assemblée générale de Befimmo comportant des propositions de résolutions qui concernent des mandats d'Administrateur ;
- pour rédiger le rapport annuel de rémunération.

Après chaque réunion du Comité, son Président (ou, en son absence, un membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et lui communique les avis et recommandations du Comité pour que le Conseil d'administration en délibère. Les procès-verbaux des réunions sont également mis à la disposition du Conseil d'administration.

FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2020

Au cours de l'exercice 2020, le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 13 fois. L'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions.

Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- suivi continu de l'évolution du cadre réglementaire et des recommandations en matière de gouvernance et de rémunération, notamment le nouveau Code des Sociétés et Associations, le Code 2020, la deuxième Directive sur les droits des actionnaires ainsi que des attentes des parties prenantes ;
- revue de la politique de rémunération et mise en œuvre d'un plan d'intéressement à long terme (plan de Performance Stock Units) pour les membres du comité exécutif ;
- évaluation et proposition d'actualisation de la politique de rémunération au regard de l'évolution du cadre réglementaire précité et des meilleures pratiques de gouvernance ;
- propositions relatives à la composition du Conseil d'administration, en tenant compte de la nécessité de maintenir une complémentarité des profils en termes de connaissances, d'expérience, d'âges, de mixité des genres et de prévoir un étalement des échéances des mandats ;
- propositions de renouvellement des mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- établissement d'un plan de succession ;
- évaluation et détermination des objectifs et critères de performance pour l'Administrateur délégué et les autres membres du Comité exécutif ;



- évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1^{er} janvier 2021 et budgétisation globale des rémunérations variables du personnel (gratifications) pour l'exercice 2020 ;
- rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport financier annuel 2020.

AUTO-ÉVALUATION

Conformément au Code 2020 et à son règlement d'ordre intérieur, le Comité évalue, tous les trois ans au moins, sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Le Comité de Nomination et de Rémunération a procédé pour la dernière fois à son auto-évaluation fin 2018. Les conclusions essentielles sont publiées dans le Rapport financier annuel 2018 (page 129).



Silversquare Stéphanie - Bruxelles quartier Louise

Comité exécutif

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, elle est administrée par le Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs de la Société, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

Conformément à l'article 14 de la loi relative aux SIR, la direction effective de la Société est confiée par le Conseil d'administration aux membres du Comité exécutif, qui portent le titre de « Dirigeants effectifs ».

Le Comité exécutif revoit périodiquement son règlement d'ordre intérieur et propose au Conseil d'administration d'approuver les adaptations qu'il juge souhaitable. Ce règlement d'ordre intérieur est disponible sur le site internet de la Société.

Composition

Les membres du Comité exécutif sont désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Au 31 décembre 2020, le Comité exécutif compte quatre membres :

- M. Benoît De Blieck, Administrateur délégué, qui est également Chief Executive Officer (« CEO ») et président du Comité exécutif ;
- M. Laurent Carlier, Chief Financial Officer (« CFO ») ;
- Mme Martine Rorif, Chief Operating Officer (« COO ») ;
- Mme Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (« SGC »).



M. Benoît De Blieck

M. Benoît De Blieck (1957) est Administrateur délégué de Befimmo et préside son Comité exécutif. M. De Blieck est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Égypte (1985-1988). Ensuite, il a été responsable de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de Bernheim-Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), où il est responsable du développement international. Il est nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

M. Benoît De Blieck est administrateur de BDB Management SRL ; administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSIL) ; Fellow Member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Il est administrateur des filiales suivantes de Befimmo : Fedimmo SA (administrateur délégué), Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, et ZIN in Noord 2025 SA ; et le représentant permanent de BDB Management SRL, qui occupe les postes suivants dans les filiales de Befimmo : président d'Axento SA, administrateur de Meirfree SA et Vitalfree SA, administrateur délégué de Befimmo Property Services SA. BDB Management SRL, toujours représentée par son représentant permanent, est aussi administrateur délégué de Noblieck SA et administrateur de BVR SRL.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

M. Benoît De Blieck était président de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019).

Mme Aminata Kaké

Mme Aminata Kaké (1977) est titulaire d'un Master en Droit (Université Libre de Bruxelles, 2000), d'un Executive Certificate en Immobilier (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016) et d'un post-graduate Certificate in Cognitive Technologies, Artificial Intelligence & Law (Brussels School of Competition, 2019). Elle a suivi un post-graduate programme for General Counsel (Mini-MBA - Oxford University and Harvard Faculty Club, 2014). Elle a débuté sa carrière en 2000 chez Dexia Banque Belgique (devenue Belfius) en qualité de conseiller juridique en Corporate Banking et Structured Finance (2000-2004), avant d'être nommée Secrétaire générale adjointe de la banque (2004-2005), puis responsable de la Secretary General, Corporate and Regulatory Division et Secrétaire générale adjointe de Dexia SA, holding du groupe Dexia (2005-2012). Depuis 2012, elle occupe la fonction de General Counsel, Secretary General et Chief Compliance Officer de Befimmo. Mme Kaké est également administratrice indépendante de CBC Banque SA, administratrice de l'Association belge des Sociétés cotées, Head of Legal and Regulatory Committee de la BE-REIT Association et membre du Regulatory Committee de l'European Public Real Estate Association (EPRA), du Belgian Risk Management Association (BELRIM), de l'Advisory Council de l'association European Issuers et de l'Institut belge des Juristes d'entreprises (IJE).



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Administratrice indépendante de CBC Banque SA et administratrice de l'Association belge des Sociétés cotées ASBL (FEB).

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

Administratrice de Hu-Man asbl.



Mme Martine Rorif

Mme Martine Rorif (1965) est ingénieur civil en construction – spécialisation en génie civil (Université Libre de Bruxelles, 1990). Elle détient également un post-graduat de la Solvay Business School (CEPAC 2007). Elle a commencé sa carrière comme ingénieur de chantier aux Entreprises Jacques Delens (1990-1995). Elle a poursuivi sa carrière chez Devimmo Consult (1996) en tant que property manager. Ensuite, et depuis 1997, elle poursuit sa carrière chez Befimmo. Jusqu'en 2008, elle occupait la fonction de Project Management. Depuis 2008, elle est Chief Operating Officer.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Mme Martine Rorif est également administratrice des sociétés suivantes, filiales de Befimmo : Fedimmo SA, Meirfree SA, Axento SA, Befimmo Property Services SA, Silversquare Belgium SA et Silversquare Luxembourg SA. Elle est administratrice déléguée des filiales de Befimmo suivantes : Vitalfree SA, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA et ZIN in Noord 2025 SA. Elle est aussi administratrice de Co.Station SA et cofondatrice du Cercle belge des Femmes de l'Immobilier.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

Mme Rorif a été administratrice déléguée de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019) et coprésidente de la Commission Investisseurs de l'UPSI.

M. Laurent Carlier

M. Laurent Carlier (1966) est ingénieur commercial (ULB Solvay Business School, 1984-1989). Il détient également un post-graduate degree en Tax Management (VUB, 1989-1990), et en Controlling (Registered Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam – Pays Bas, 1995-1998). Il a suivi l'Advanced Management Program de la Wharton School, Université de Pennsylvanie (AMP71-2016). Il a commencé sa carrière en 1991 chez Unilever en tant qu'auditeur interne/team leader (1991-1994) à Paris, puis est devenu Factory Management Accountant (1994-1996) pour le même groupe aux Pays-Bas. Il a poursuivi sa carrière chez Sanofi Pharma Belgium en tant que Controller (1996-1998) et Finance & Administration Director (1998-1999), avant de rejoindre Sodexo Pass Belux en tant que Finance & Administration Director (1999-2006). Depuis 2006, Monsieur Laurent Carlier occupe la fonction de Chief Financial Officer chez Befimmo. Il y est également Chief Risk Officer.



AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

M. Laurent Carlier est administrateur des filiales de Befimmo suivantes : Fedimmo SA, Befimmo Property Services SA, Axento SA, Vitalfree SA, Silversquare Belgium SA et Silversquare Luxembourg SA. Il est administrateur délégué des filiales de Befimmo suivantes : Meirfree SA, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, et ZIN in Noord 2025 SA. En outre, il est président du conseil d'administration de BE-REIT Association asbl, membre de l'Accounting & Reporting Committee de l'EPRA et administrateur de L&Services sprl.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2020, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2016 À 2020

M. Laurent Carlier a été administrateur de l'asbl Financial Executives Institute of Belgium, de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019) ainsi que des sociétés Silversquare Stéphanie SA, Silversquare Europe SA, et Silversquare Louise SA, et gérant de Silversquare Partnership sprl, qui ont toutes fusionné avec Silversquare Belgium SA en novembre 2019. Il a également été coprésident de la Commission Investisseurs de l'UPSI.



Attributions

Le Comité exécutif est chargé des missions suivantes :

- analyser la politique et la stratégie générale de la Société et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- mettre en œuvre la politique et la stratégie générale de la Société, telles que décidées par le Conseil d'administration ; mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration ;
- identifier les opportunités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration quand leur estimation dépasse les montants stipulés dans la délégation de pouvoir du Conseil d'administration au Comité exécutif ;
- assurer la gestion journalière de la Société, y compris (mais sans s'y limiter) la gestion commerciale, opérationnelle et technique du portefeuille immobilier ;
- diriger l'équipe de gestion de la Société en conformité avec sa stratégie et sa politique générale ;
- superviser la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers conformément aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société ;
- présenter les états financiers au Conseil d'administration ;
- évaluer de manière objective et compréhensible la situation financière, le budget et le business plan de la Société ;
- soumettre cette évaluation au Conseil d'administration ;
- mettre en place des systèmes de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration et de l'Administrateur délégué ;
- faire rapport au Conseil d'administration, à la FSMA et au(x) Commissaire(s) ;

- préparer la publication des états financiers et des autres informations financières et extrafinancières.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs décisionnels et de représentation spécifiques au Comité exécutif.

Le Comité exécutif exerce ses missions sans préjudice des compétences du Conseil d'administration.

Rapport d'activités au Conseil d'administration

À chaque réunion du Conseil d'administration, et au moins trimestriellement, l'Administrateur délégué et les autres membres du Comité exécutif font rapport au Conseil d'administration sur les aspects importants de la gestion opérationnelle. Ils fournissent toute information significative portant au moins sur les matières suivantes :

- les développements affectant les activités de la Société et les modifications de son contexte stratégique ;
- les prévisions et les résultats financiers de la Société ainsi qu'une évaluation de sa situation financière ;
- les principales décisions du Comité exécutif ;
- les litiges majeurs actuels ou potentiels ;
- le suivi régulier de toutes questions relevant des compétences du Conseil d'administration.

Mode de fonctionnement

Le Comité exécutif fonctionne de manière collégiale. Les décisions se prennent par consensus de ses membres qui en partagent collégialement la responsabilité. Si un consensus ne peut être atteint, le point ou le dossier concerné est porté à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration pour délibération et décision.

Le Comité exécutif se réunit autant de fois que nécessaire, sous la présidence du CEO, et en principe une fois par semaine. Il peut être convoqué à tout autre moment par le Président ou si deux membres au moins du Comité exécutif en expriment le souhait.

En 2020, le Comité exécutif s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Le Comité exécutif anime une équipe de 94 personnes et veille à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les responsables de départements sont M. Cédric Mali¹ (Chief Commercial Officer), M. Nicolas Nelis (Chief Project Officer), M. Edouard Scarcez (Head of Investments), M. Eric Jambor (Head of Property Management), M. Arnaud Opsommer (Head of Building, Administration & Operations Budget), M. Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Mme Caroline Kerremans (Head of Investor Relations and Communication), Mme Émilie Delacroix (Head of Transformation & Impact), Mme Petra Sobry (Head of Legal), M. Vincent Meulders (Head of Controlling), M. Stéphan dos Santos (Chief Accountant) et M. Ludovic Wendel (Head of Information Technology).

Politique de diversité

Befimmo se conforme aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'administration et aux recommandations du Code 2020 relatives à la diversité et à la complémentarité des profils au sein de ses organes décisionnels et consultatifs.

Befimmo a mis en place différentes procédures dans le cadre de la nomination et du renouvellement des mandats des Administrateurs, de la désignation des membres des Comités spécialisés et du Comité exécutif et du processus d'auto-évaluation de ses différents organes et comités. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, d'âges, des connaissances et des profils dans la composition de ces organes, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de leurs fonctions. Par exemple, avant toute nomination, une évaluation est faite des compétences, des connaissances et de l'expérience existantes et nécessaires au sein du Conseil d'administration ou du Comité concerné. Ces procédures sont décrites dans les règlements d'ordre intérieur des différents organes et comités, et plus particulièrement dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et Rémunération.

Le résultat de ces procédures transparaît dans la composition respectivement du Conseil d'administration, qui comporte trois membres féminins et sept membres masculins et du Comité exécutif, composé de deux membres féminins et deux membres masculins. Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs (voir pages 116 à 120) et des Membres du Comité exécutif (voir pages 126 et 127), dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

La politique de diversité se traduit également dans la composition de l'équipe, dont les principales données sont reprises dans le chapitre "Prendre soin de notre équipe".

1. SPRL



Politique de rémunération

La politique de rémunération de Befimmo SA et de ses filiales est établie en conformité avec le Code des Sociétés et Associations (telle que modifiée par la Loi transposant la deuxième directive sur les droits des actionnaires¹ en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires), avec la Loi SIR et avec les recommandations du Code 2020.

Cette politique de rémunération, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale annuelle du 28 avril 2020, s'applique à compter du 1^{er} janvier 2020. Elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion du groupe Befimmo d'une manière qui permet d'attirer, de retenir et de motiver les intervenants souhaités eu égard aux caractéristiques et aux défis de la Société, tout en maintenant une cohérence entre la rémunération des Dirigeants et celle de l'ensemble du personnel, une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

Elle a également pour objectif de promouvoir la création de valeur durable au sein de la Société et de contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie, notamment par :

- la fixation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, alignés sur les objectifs à long terme de Befimmo et incluant, outre des critères de performance financière, des critères complémentaires mesurables liés à sa politique de développement durable et à ses engagements en matière de Responsabilité sociétale ;
- l'échelonnement du paiement de leur rémunération variable dans le temps ;

- la mise en place d'un plan d'intéressement à long terme (plan de Performance Stock Units) étalé sur plusieurs années et rétribuant les membres du Comité exécutif par des actions avec une obligation de détention à l'issue d'une période d'attente couplée à l'obligation de détenir un nombre minimal d'actions pendant la durée de leur mandat.

La politique de rémunération de Befimmo vise ainsi à créer un lien étroit entre les intérêts de ses Dirigeants et ceux de la Société, de ses actionnaires et de l'ensemble des autres parties prenantes.

La Société souhaite rémunérer ces intervenants à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires.

Pour rester informée des rémunérations du marché, la Société participe à des benchmarks organisés par des secrétariats sociaux ou des consultants spécialisés. Elle consulte aussi occasionnellement ces spécialistes en dehors de toute opération de benchmark.

En ce qui concerne l'identité des différentes catégories d'intervenants qui perçoivent une rémunération, le présent chapitre renvoie aux autres chapitres de la Charte de gouvernance.

1. Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA

La rémunération des Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA est fixée par l'Assemblée générale de Befimmo SA, sur proposition de son Conseil d'administration, qui a reçu lui-même des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération.

La rémunération se compose des éléments suivants :

- un montant annuel fixe ;
- des jetons de présence ; ces derniers sont attribués aux Administrateurs non exécutifs pour leur assistance aux réunions du Conseil d'administration et, le cas échéant, pour leur assistance aux réunions des Comités constitués par le Conseil d'administration.

Par ailleurs, une rémunération spécifique peut être attribuée par le Conseil d'administration aux Administrateurs qui seraient chargés par celui-ci de missions particulières.

Les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus ou stock-options et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension. La Société n'octroie pas d'actions aux Administrateurs non exécutifs. Elle estime que sa politique générale et son mode de fonctionnement répondent déjà à l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020, qui vise à promouvoir la création de valeur à long terme. Befimmo a effectivement intégré au cœur de sa stratégie et traduit concrètement dans son fonctionnement quotidien les principes de Responsabilité sociétale en anticipant les évolutions économiques, sociétales et environnementales et en supervisant les performances de la Société sur le long terme. Pour ce faire, le Conseil d'administration élabore une approche inclusive,

qui concilie les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et de l'ensemble des parties prenantes. Ces principes sont notamment consacrés dans la Charte de gouvernance et dans le Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration de Befimmo, auxquels chaque administrateur de Befimmo a souscrit.

Les Administrateurs peuvent exercer un mandat d'administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA.

Les Administrateurs exercent leurs fonctions en qualité de travailleurs indépendants et sont révocables ad nutum, sans indemnité.

1. Directive (UE) 2017/828 du Parlement européen.



2. Le Chief Executive Officer de Befimmo SA

L'Administrateur délégué de Befimmo SA – qui est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur de Befimmo SA – exerce la fonction de Chief Executive Officer (« CEO ») et est membre du Comité exécutif de Befimmo SA. Il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management en qualité de travailleur indépendant. Il a la qualité de Dirigeant effectif, conformément à l'article 14 §3 de la Loi SIR.

2.1 Rémunération

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'Administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Cette organisation permet de prévenir de manière adéquate les conflits d'intérêts potentiels concernant la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération du CEO. De plus, le CEO n'est pas présent lorsque le Comité de Nomination et de Rémunération statue sur sa rémunération. Par ailleurs, les dispositions légales en matière de conflit d'intérêts sont également d'application.

Sa rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'un plan d'intéressement à long terme.

- **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe annuelle est déterminé sur la base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société comparable. La rémunération fixe ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société. La rémunération annuelle fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu.

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration se penche à intervalles réguliers, en fin d'année civile, sur le montant de la rémunération fixe afin de déterminer si une modification de ce montant s'impose et, dans l'affirmative, dans quelles proportions. Le cas échéant, la nouvelle rémunération fixe est payée à partir du 1^{er} janvier de l'année suivante.

- **Partie variable en espèces** : le montant cible de la rémunération annuelle variable correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est appliquée. Une rémunération variable ne peut être accordée que pour autant que (a) la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne porte que sur le résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la Société.

Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur sa rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs.

En application des principes qui précèdent et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les critères pour l'évaluation de la performance du CEO et leur pondération ont été fixés comme suit, répartis en deux volets :

- 1^{er} volet, représentant 75% de la rémunération variable cible : critères liés à la performance de la Société :
 - résultat net courant par action (30%) ; ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et non de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;
 - marge opérationnelle (15%) ;
 - taux d'occupation des immeubles (15%) ; l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers,
 - coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%) ;
 - gestion des ressources humaines (20%).
- 2^e volet, représentant 25% de la rémunération variable cible : des objectifs individuels complémentaires en rapport avec les objectifs précités en correspondance avec les responsabilités spécifiques du CEO ont été fixés.

Le montant cible de sa rémunération annuelle variable (somme des 1^{er} et 2^e volets additionnés) représente 36% de sa rémunération annuelle fixe.

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le cas échéant, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice.

Le paiement de la rémunération variable du CEO est échelonné dans le temps et l'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement est différé

est soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable est étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable proméritée lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable sera reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (inclusive).

Le principe de l'échelonnement de la rémunération variable permet de créer un lien étroit entre les intérêts du CEO et ceux de la Société et de ses actionnaires.

- **Plan de Performance Stock Units** : À compter de l'exercice social 2020, le CEO pourra se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Aucun paiement de la part du dirigeant n'est requis pour la délivrance des actions à la suite du vesting.

Le nombre de PSU octroyés est décidé par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération.

À titre indicatif, le nombre maximum de PSU attribués au CEO en 2021 et qui pourront, par conséquent, donner lieu à la délivrance d'actions en 2024 a été fixé à 2.500.



Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de la réalisation des critères suivants (Test de Performance) à la fin de la période de vesting de trois ans :

- évolution du Total Shareholder Return (TSR) par rapport aux « peers » de Befimmo (50 %) ; le peer group est composé de Alstria Office REIT-AG, Colonial, Covivio, Entra, Gecina, Icade, Kungsleden, NSI, Prime Swiss Property et Société Foncière Lyonnaise ;
- EPRA earnings consolidé (m €) conforme au budget sur la période 2021-2023 (25%) ;
- coworking : chiffre d'affaires/m² de l'espace de coworking en ligne avec le budget sur la période 2021-2023 (15%) ;
- émissions de CO₂e liées à la consommation énergétique des immeubles pour les installations communes et privées : 23,88 kg CO₂e/m² fin 2023, en ligne avec l'objectif-cible prévu pour 2030 (méthode SBT) (10%).

Un PSU donne droit à maximum une action à terme, le Test de Performance déterminant le nombre d'Actions Befimmo qui sera attribué au CEO. Si le Test de Performance n'est que partiellement satisfait, seule une partie des Actions correspondantes sera délivrée, comme suit :

- si objectifs atteints à ≥ 90 % : 80% des PSU seront attribués ;
- si objectifs atteints à ≥ 70 % : 50% des PSU seront attribués ;
- si objectifs atteints à ≥ 50 % : 25% des PSU seront attribués.

Des règles relatives à l'échéance totale ou partielle des PSU s'appliquent si le mandat du CEO prend fin avant la date de vesting. Dans des cas limités, comme le départ à la retraite, les PSU déjà octroyés sont entièrement maintenus. Les PSU sont incessibles, sauf en cas de transmission successorale. De même que pour les autres composantes

de la rémunération variable, les PSU sont soumis à la politique d'ajustement décrite ci-dessous (cf. point 5 – droit de recouvrement).

Les actions délivrées à la suite du vesting doivent être conservées pendant au moins deux ans par le CEO, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants (cf. point 4 – seuil minimal de détention d'actions). Cette période d'incessibilité de deux ans, qui fait suite à la période de vesting de trois ans, ainsi que les critères du Test de Performance auquel le vesting est conditionné, contribuent à aligner sur le long terme les intérêts du CEO avec ceux de la Société, des actionnaires et des autres parties prenantes.

- **Frais divers** : Befimmo rembourse les frais déboursés par le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs adressés au Président du Conseil d'administration ou à toute autre personne qu'il aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont il supporte les consommations, le CEO ne reçoit pas d'avantage en nature.

2.2 Mandats dans les filiales

Le CEO peut exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le « rapport de rémunération » de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire entre les parties, la fin de la convention liant le CEO¹ et Befimmo SA entraînera la fin de ses mandats exercés auprès des filiales de Befimmo SA.

2.3 Disposition principales du contrat et indemnité de départ

Les droits et obligations liés à la fonction de CEO sont formalisés dans une convention de management qui reprend les principales dispositions relatives à l'exercice de son mandat, à la confidentialité des informations auxquelles il a accès, aux conditions de résiliation de la convention, etc.

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA, de la convention liant le CEO à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement, dans lesquels aucune indemnité n'est due, le CEO a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat. Les conventions de management liant, d'une part, Befimmo SA et M. De Blicq et, d'autre part, Befimmo Property Services SA et BDB Management SPRL ont fixé une indemnité de départ contractuelle consolidée de 750.000 € (montant global consolidé), répartie comme suit : 486.408,08 € dans la convention liant M. Benoît De Blicq et Befimmo SA et 263.591,92 € dans la convention liant BDB Management SPRL et Befimmo Property Services SA. Cette indemnité ne dépasse pas 12 mois de rémunération totale (fixe et variable) cible.

3. Les autres membres du Comité exécutif de Befimmo SA

Les membres du Comité exécutif de Befimmo SA autres que le CEO sont rémunérés dans le cadre d'une convention de management conclue avec Befimmo SA en qualité de travailleurs indépendants. Ils ont également la qualité de Dirigeants effectifs, conformément à l'article 14 §3 de la Loi SIR.

3.1 Rémunération

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun des autres membres du Comité exécutif de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même aura préalablement entendu le CEO à ce sujet. Comme indiqué ci-dessus, le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'Administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les éventuels conflits d'intérêts. Leurs rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'un plan d'intéressement à long terme.

- **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe est déterminé sur la base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération fixe ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société. Elle est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Toute révision de la rémunération fixe des autres membres du Comité exécutif devra être décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.
- **Partie variable en espèces** : le montant cible de la rémunération annuelle variable correspondant à une

1. Que ce soit en tant que personne physique ou en qualité de représentant permanent d'une personne morale administrateur.



prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs individuels et collectifs en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de chaque membre du Comité exécutif (exécution de missions particulières, prestations de leur équipe ou de leur département) et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Une rémunération variable ne peut être accordée que pour autant que (a) la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne porte que sur le résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la Société.

Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les membres du Comité exécutif à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs.

En application des principes qui précèdent et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les critères pour l'évaluation et leur pondération ont été fixés comme suit par le Conseil d'administration, répartis en deux volets :

- 1^{er} volet correspondant à 60% de la rémunération variable cible : critères liés à la performance de la Société :
- résultat net courant par action (30%) ; ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et non de celles

qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs,

- marge opérationnelle (15%),
- taux d'occupation des immeubles (15%) ; l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers,
- coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%),
- gestion des ressources humaines (20%) ;
- 2^e volet représentant 40% de la rémunération variable cible : des objectifs individuels complémentaires, en lien avec leurs responsabilités opérationnelles ont été fixés aux membres du Comité exécutif.

Le montant global cible de la rémunération annuelle variable des trois autres membres du Comité exécutif (somme des 1^{er} et 2^e volets additionnés) représente 30,9% de la rémunération annuelle fixe globale (montant total pour les trois membres).

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer le cas échéant, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations des autres membres du Comité exécutif au cours de l'exercice, au regard des objectifs fixés pour cet exercice.

Le paiement de la rémunération variable des autres membres du Comité exécutif est échelonné dans le temps et l'attribution définitive de la partie de la rémunération variable est un paiement différé soumis à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable est étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable promérite lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable sera reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des

indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse).

Le principe de l'échelonnement de la rémunération variable permet de créer un lien étroit entre les intérêts des autres membres du Comité exécutif et ceux de la Société et de ses actionnaires.

– **Plan de Performance Stock Units** : à compter de l'exercice social 2020, les autres membres du Comité exécutif de Befimmo pourront également se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Aucun paiement de la part du membre du Comité exécutif n'est requis pour la délivrance des actions à la suite du vesting.

Le nombre de PSU octroyés à chaque membre du Comité exécutif est décidé par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération.

À titre illustratif, le nombre maximum de PSU attribués aux autres membres du Comité exécutif en 2021 et qui pourront par conséquent donner lieu à la délivrance d'actions en 2024 a été fixé à 3.750 (globalement, pour les 3 membres).

Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères suivants (Test de Performance) à la fin de la période de vesting de trois ans :

- évolution du Total Shareholder Return (TSR) par rapport aux « peers » de Befimmo (50 %) ; le peer group est composé de Alstria Office REIT-AG, Colonial, Covivio, Entra, Gecina, Icade, Kungsliden, NSI, Prime Swiss Property et Société Foncière Lyonnaise ;

- EPRA earnings consolidé (MEUR) en ligne avec le budget sur la période 2021-2023 (25%) ;

- coworking : chiffre d'affaires/m² de l'espace de coworking en ligne avec le budget sur la période 2021-2023 (15%) ;

- émissions de CO₂e liées à la consommation énergétique des immeubles pour les installations communes et privatives : 23,88 kg CO₂e/m² fin 2023, en ligne avec l'objectif-cible prévu pour 2030 (méthode SBT) (10%).

Un PSU donne droit à une action à terme et le Test de Performance détermine le nombre d'Actions Befimmo qui sera attribué aux Membres du Comité exécutif.

Si le Test de Performance n'est que partiellement satisfait, seule une partie des Actions correspondantes sera délivrée, comme suit :

- si objectifs atteints à ≥ 90% : 80% des PSU seront attribués ;
- si objectifs atteints à ≥ 70% : 50% des PSU seront attribués ;
- si objectifs atteints à ≥ 50% : 25% des PSU seront attribués.

Des règles relatives à l'expiration totale ou partielle des PSU s'appliquent si le mandat d'un membre du Comité exécutif prend fin avant la date de vesting. Dans des cas limités, comme le départ à la retraite, les PSU déjà octroyés sont entièrement maintenus. Les PSU sont incessibles, sauf en cas de transmission successorale. De même que pour les autres composantes de la rémunération variable, les PSU sont soumis à la politique d'ajustement décrite ci-dessus (cf. point 5 – droit de recouvrement).

Les actions délivrées à la suite du vesting doivent être conservées pendant au moins deux ans par le membre du Comité exécutif, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants (cf. point 4 – seuil minimal de détention d'actions). Cette période d'incessibilité de deux ans, qui fait suite à la période de vesting de



trois ans, ainsi que les critères du Test de Performance auquel le vesting est conditionné, contribuent à aligner sur le long terme les intérêts des membres du Comité exécutif avec ceux de la Société, des actionnaires et des autres parties prenantes.

– **Frais divers** : Befimmo rembourse les frais déboursés par les autres membres du Comité exécutif dans leurs attributions, sur présentation de justificatifs adressés au CEO ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les autres membres du Comité exécutif ne reçoivent pas d'avantage en nature.

3.2 Mandats dans les filiales

Les autres membres du Comité exécutif peuvent exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le « rapport de rémunération » de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention liant un autre membre du Comité exécutif et Befimmo SA entraînera la fin des mandats exercés par ce dernier¹ auprès des filiales de Befimmo SA.

3.3 Dispositions principales des contrats et indemnités de départ

Les droits et obligations liés à la fonction de membre du Comité exécutif sont formalisés dans des conventions individuelles de management qui reprennent les principales dispositions relatives à l'exercice de leur mandat, à la confidentialité des informations auxquelles ils ont accès, aux conditions de résiliation de leur convention, etc.

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA, de la convention liant un membre du Comité exécutif à Befimmo SA, avant son échéance et hors les cas prévus contractuellement, dans

lesquels aucune indemnité n'est due, le membre concerné a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat.

Dans le cadre des conventions de management conclues entre Befimmo SA et les autres membres du Comité exécutif, et sur avis motivé du Comité Nomination et de Rémunération, une indemnité de départ a été fixée contractuellement, à savoir un montant de 285.000 € pour la General Counsel & Secretary General, 420.000 € pour le Chief Financial Officer et 600.000 € pour la Chief Operating Officer. Pour les deux premiers membres précités, l'indemnité de départ ne dépasse pas 12 mois de rémunération. L'indemnité de la Chief Operating Officer correspond à un montant supérieur à 12 mois de rémunération (mais inférieure à 18 mois). Ceci s'explique par son contrat préexistant et par son ancienneté, la Chief Operating Officer ayant débuté sa carrière chez Befimmo en 1997. Conformément à l'ancien article 554 du Code des Sociétés belge (désormais remplacé par l'article 7:92 CSA), cette clause a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

4. Seuil minimal de détention d'actions

Le Conseil d'administration a fixé un seuil minimum d'actions de la Société que chaque membre du Comité exécutif doit détenir à tout moment à :

- 6.000 actions pour le CEO ;
- 3.000 actions pour chacun des autres membres du Comité exécutif (à titre individuel).

Les membres actuels du Comité exécutif ont six ans pour atteindre ce seuil à compter de la date de l'entrée en vigueur de la présente politique de rémunération. Un même délai serait applicable à tout membre qui serait nommé ultérieurement à compter de la date de sa nomination.

5. Droit de recouvrement

La Société a prévu un droit de surseoir au paiement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres membres du Comité exécutif, lorsqu'il apparaît que cette attribution était basée sur des informations erronées.

6. Pension

Les membres du Comité exécutif ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération fixe à un régime de retraite complémentaire par le biais d'une assurance de type « engagement individuel de pension » souscrite auprès d'un assureur agréé via une convention de pension. Celle-ci prévoit des prestations tant en cas de vie à la retraite qu'en cas de décès avant la retraite. Le régime de pension est composé d'un engagement de type contributions définies.

La garantie vie prévoit la constitution d'une prestation vie sous forme de capital, payable au bénéficiaire à la date prévue de la retraite ou, le cas échéant, à la date postposée de la retraite. La prestation vie est égale au résultat de l'investissement, dans le fonds mis à disposition, selon la répartition choisie par le bénéficiaire, des primes vie et de l'éventuelle participation bénéficiaire accordée par l'assureur. La hauteur des primes vie se base sur le calcul de la règle des 80% qui détermine le capital pension maximal constituable dans le cadre d'un engagement individuel de pension.

La garantie décès prévoit le paiement de la réserve constituée au bénéficiaire en cas de décès de l'affilié avant la date prévue de la retraite. Lorsque la réserve constituée est inférieure à la prestation décès minimum, la prestation minimum est garantie.

7. Ensemble du personnel

Pour l'ensemble du personnel de Befimmo, le Conseil d'administration a confié au Comité de Nomination et de Rémunération l'examen des propositions formulées annuellement par le Comité exécutif au sujet du budget global d'augmentation (hors index) des rémunérations fixes des membres du personnel de Befimmo (donc hors les membres du Comité exécutif), ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables attribuées aux collaborateurs. Le Comité interagit avec le CEO à ce sujet, tout en tenant le Conseil d'administration au courant des principales décisions précitées de manière globale et non individuelle.

Le Conseil d'administration a également chargé le Comité de se prononcer sur les propositions faites par le CEO au sujet de l'engagement et de la rémunération initiale, ainsi qu'au sujet de toute révision de la rémunération (au sens large) de certaines autres personnes qui exercent des fonctions-clés au sein de la Société et sont responsables d'une équipe.

8. Primes exceptionnelles

Moyennant l'accord du Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, une prime exceptionnelle peut être attribuée au cours de l'exercice à un ou plusieurs membre(s) du Comité exécutif (y compris le CEO) ou aux autres personnes visées au point 7 ci-dessus, si des prestations exceptionnelles ont été réalisées, et ce sans qu'une telle prime ne doive affecter l'attribution éventuelle d'une rémunération variable pour le même exercice. Le cas échéant, les critères d'octroi seront précisés dans le rapport de rémunération ; ils seront conformes aux principes directeurs qui figurent en introduction de la présente politique.

1. Que ce soit en tant que personne physique ou en qualité de représentant permanent d'une personne morale administrateur.



9. Plan d'option ou d'intéressement à long terme

La Société n'a pas mis en place de plans d'options pour les administrateurs, le CEO, les autres membres du Comité exécutif ou le personnel.

La Société a mis en place un plan d'intéressement à long terme pour le CEO et les autres membres du Comité exécutif, qui donne potentiellement droit à l'octroi d'actions à l'échéance du plan, pour autant que les objectifs fixés dans ce plan soient atteints. Ce plan d'intéressement à long terme est décrit plus en détail aux Points 2.1 et 3.1 (« Plan de Performance Stock Units Plan ») de la présente politique de rémunération.

10. Modifications et publicité de la politique de rémunération

La présente politique de rémunération fait partie intégrante de la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo SA et peut être consultée sur le site internet de la Société.

La politique de rémunération est approuvée par l'Assemblée générale. Elle est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale lors de chaque modification importante et, en tout état de cause, au moins tous les quatre ans. En cas de révision de la politique de rémunération, la description et l'explication de toutes les modifications significatives et l'indication de la manière dont les votes et les avis des actionnaires sur la politique de rémunération depuis le vote le plus récent sur la politique de rémunération par l'Assemblée générale ont été pris en compte seront présentés dans la politique de rémunération.

Le rapport sur la rémunération qui est inséré annuellement dans la déclaration de gouvernance du Rapport financier annuel, mentionne la manière dont la politique de rémunération a été appliquée au cours de l'exercice. L'assemblée générale de la Société procède chaque année à un vote distinct sur le rapport de rémunération.



Chantier ZIN avec vue sur le chantier Quatuor - Bruxelles quartier Nord



Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble de la rémunération, y compris tous les avantages octroyés ou dus au cours de l'exercice social 2020 aux administrateurs, au CEO et aux autres membres du Comité exécutif.

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de l'article 3:6, §3 du Code des sociétés et des associations tel que modifié par la Loi transposant la « Shareholder Rights Directive II¹ » en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires, de la Loi SIR, du Code 2020 et de la politique de rémunération de la Société telle qu'approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020, reprise en p. 129 de ce Rapport et sur le site internet de la Société².

Rémunération des administrateurs non exécutifs pour l'exercice 2020

L'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013 de la Société a fixé comme suit la rémunération des Administrateurs non exécutifs :

- chaque Administrateur non exécutif, hormis le Président du Conseil d'administration, perçoit une rémunération annuelle fixe de 20.000 € et des jetons de présence de 2.500 € par séance de Conseil d'administration à laquelle il assiste ;
- le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 50.000 € et des jetons de présence de 3.750 € par séance de Conseil à laquelle il assiste ;

- les membres du Comité d'audit reçoivent un jeton de présence de 2.000 € par séance, hormis le Président de ce Comité qui perçoit un jeton de présence de 2.500 € par séance ;
- les membres du Comité de Nomination et de Rémunération reçoivent un jeton de présence de 1.500 € par séance, hormis le Président de ce Comité, qui reçoit un jeton de présence de 2.000 € par séance.

Ces montants, applicables depuis l'exercice 2013, résultent d'une analyse de benchmark de sociétés comparables et de deux études externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées. Ils tiennent notamment compte de l'accroissement des tâches et de la technicité des matières relevant de la compétence du Conseil et de ses Comités spécialisés ces dernières années, ainsi que du rôle du Président dans la préparation et la coordination des travaux du Conseil d'administration.

Les Administrateurs ne reçoivent pas de rémunération variable, liée aux performances (telles que bonus, actions ou options sur actions), pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS – RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2020 (EN €)

	BEFIMMO				TOTAL
	RÉMUNÉRATION FIXE ANNUELLE	JETONS DE PRÉSENCE			
		CONSEIL D'ADMINISTRATION	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	
Alain Devos	50 000	75 000		19 500	144 500
Anne-Marie Baeyaert	20 000	47 500			67 500
Sophie Goblet	20 000	50 000	30 000		100 000
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	47 500	24 000		91 500
Wim Arousseau	20 000	40 000			60 000
Kurt De Schepper	20 000	50 000	10 000		80 000
Etienne Dewulf	20 000	50 000		26 000	96 000
Amand-Benoît D'Hondt ³	6 667	10 000			16 667
Benoît Godts ⁴	13 333	32 500	14 000		59 833
Vincent Querton	20 000	50 000		19 500	89 500
Totaal Bestuurders	210 000	452 500	78 000	65 000	805 500



1. Directive (UE) 2017/828 du Parlement européen.

2. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20210319_politique_de_remuneration_fr_vclean.pdf

3. Mandat débutant le 4 septembre 2020.

4. Mandat venu à échéance le 1^{er} septembre 2020.



Rémunération du CEO et des membres du Comité exécutif pour l'exercice 2020

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide de la rémunération fixe et variable de chacun des membres du Comité exécutif de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO en ce qui concerne la rémunération des autres membres du Comité exécutif.

L'Administrateur délégué de Befimmo SA est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en cette qualité. Il exerce la fonction de Chief Executive Officer (« CEO ») et est membre du Comité exécutif : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management en qualité de travailleur indépendant, comme les trois autres membres du Comité exécutif.

Leur rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'un plan d'intéressement à long terme.

– **Partie fixe:** Le montant de la rémunération fixe « all in » des membres du Comité exécutif est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation. Toute révision de la rémunération fixe des membres du Comité exécutif est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du Comité de Nomination et de Rémunération et après avis du CEO en ce qui concerne les autres membres du Comité exécutif.

Pour l'exercice 2020, les rémunérations fixes attribuées respectivement au CEO et aux trois autres membres du Comité exécutif sont reprises au tableau en page 138.

– **Partie variable en espèces:** Le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les membres du Comité exécutif à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs. Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO et des autres membres du Comité exécutif au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Pour l'exercice 2020, l'évaluation de la performance du CEO et des autres membres du Comité exécutif a été effectuée sur la base des critères suivants :

- résultat net courant par action (30 %) ; ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et pas de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;
- marge opérationnelle (15 %) ;
- taux d'occupation des immeubles (15 %) ; l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers ;
- coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20 %) ;
- gestion des ressources humaines (20 %).

Des objectifs complémentaires individuels ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres membres du Comité exécutif.

Le montant cible et maximum de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2020 a été fixé comme suit lors de la réunion du Conseil d'administration du 6 mars 2020, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération :

- pour le CEO : une rémunération variable cible de 225.000 € avec un maximum de 300.000 € ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribué par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales ;
- pour les trois autres membres du Comité exécutif : une rémunération variable cible de 330.000 € avec un maximum de 400.000 € (montant global pour les trois membres du Comité exécutif).

Le paiement de la rémunération variable relative à l'exercice 2020 est échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans, comme suit :

- 50 % de la rémunération variable proméritée en 2020 est payée en 2021 ;
- 25 % de la rémunération variable est reportée d'un an et sera payable en 2022 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2020 et 2021 ;
- le solde de 25 % de la rémunération variable sera payable en 2023, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2020 à 2022.

Nonobstant la crise sanitaire liée au Covid-19, les performances non boursières de la Société se sont avérées très résilientes et les objectifs fixés aux membres du Comité exécutif ont été atteints en 2020. Néanmoins, le cours de bourse de l'action, qui se situait au niveau de la valeur intrinsèque à 57 € jusqu'à la veille du déclenchement de la crise, s'est trouvé instantanément fortement affecté par celle-ci dans un contexte d'incertitude entourant le futur de l'activité du secteur de l'immobilier de bureau. Tenant compte à la fois de l'atteinte des objectifs opérationnels de l'entreprise mais également de l'impact de la crise sur le return de l'action pour l'actionnaire, les rémunérations variables annuelles des membres du Comité exécutif ont été tempérées de 10 % environ par rapport à ce qu'elles auraient été dans une situation normale hors crise Covid-19.

Conformément à l'article 8 de la politique de rémunération, une prime exceptionnelle a été attribuée aux membres du Comité exécutif, pour l'obtention du marché public de l'Administration flamande et de l'ensemble des permis exécutoires du projet ZIN.



Sur la base de ce qui précède, au cours de sa réunion du 10 mars 2021, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité exécutif, une rémunération variable pour l'exercice 2020, dont le montant est repris dans le tableau en page 138.

– **Performance Stock Units octroyés en 2020:** Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération, a attribué au cours de l'exercice 2020, un total de 6.250 PSUs (repris ci-dessous dans la colonne intitulée « Nombre de PSUs octroyés ») au CEO et aux autres membres du Comité exécutif. Conformément à ce qui est détaillé dans la politique de rémunération¹, au terme d'une période de vesting de trois ans, les PSUs donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting : ces actions et le montant en espèces ne seront délivrés que dans la mesure où les critères de performance prévus par la politique de rémunération ont été atteints. De plus, les actions délivrées à la suite du vesting devront être conservées pendant au moins deux ans par le dirigeant, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux dirigeants.

Le tableau ci-après reprend les PSUs octroyés au CEO et aux autres membres du Comité exécutif en 2020.

– **Frais divers et débours:** Befimmo rembourse les frais déboursés par :

- le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs adressés au Président du Conseil d'administration ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet ;
- les autres membres du Comité exécutif dans le cadre de leurs attributions, sur présentation de justificatifs adressés au CEO ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en termes de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les CEO et les autres membres du Comité exécutif ne reçoivent pas d'avantage en nature.

– **Pensions:** Les membres du Comité exécutif ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération fixe à un régime de retraite complémentaire par le biais d'une assurance de type 'engagement individuel de pension' souscrite auprès d'un assureur agréé via une convention de pension. Celle-ci prévoit des prestations tant en cas de vie à la retraite qu'en cas de décès avant la retraite. Les principales caractéristiques de ces prestations sont exposées dans la politique de rémunération.



1. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20210319_politique_de_remuneration_fr_vclean.pdf



NOTRE STRATÉGIE	CHIFFRES CLÉS 2020	2020 EN BREF	ÉVÉNEMENTS APRÈS CLÔTURE	RAPPORT IMMOBILIER	RAPPORT FINANCIER	EPRA BEST PRACTICES	PERSPECTIVES ET DIVIDENDE	BEFIMMO EN BOURSE	L'ÉQUIPE	GOUVERNANCE
-----------------	--------------------	--------------	--------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------	----------	-------------

COMITÉ EXÉCUTIF - PERFORMANCE STOCK UNITS PLAN

NOM, POSITION	PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLAN DE PERFORMANCE STOCK UNITS					INFORMATION RELATIVE À L'ANNÉE FINANCIÈRE FAISANT L'OBJET DU RAPPORT				
	IDENTIFICATION DU PLAN	CYCLE DE PERFORMANCE	ANNÉE DE L'OFFRE DES PSUs	DATE DE L'ACQUISITION DES ACTIONS SOUS-JACENTES (VESTING), SOUS RÉSERVE DE LA SATISFACTION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE	FIN DE LA PÉRIODE DE RÉTENTION DES ACTIONS SOUS-JACENTES	BILAN D'OUVERTURE	DANS LE COURANT DE L'ANNÉE		BILAN DE CLÔTURE	
						NOMBRE DE PSUs DÉTENUS AU DÉBUT DE L'ANNÉE	A) NOMBRE DE PSUs OCTROYÉS	A) NOMBRE D'ACTIONS ACCORDÉES	NOMBRE DE PSUs DÉTENUS	NOMBRE D'ACTIONS OCTROYÉES SOUMISES À UNE CONDITION DE RÉTENTION
							B) VALEUR DES ACTIONS SOUS-JACENTES À LA DATE DE L'OFFRE DE PSUs	B) VALEUR DES ACTIONS À LA DATE DE L'OCTROI DÉFINITIF		
Benoît De Blicq, Chief Executive Officer	PSU 2020	01.01.2020 – 31.12.2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 2 500 b) 101 875 €	0	2 500	0
Aminata Kaké, Secretary General & General Counsel	PSU 2020	01.01.2020 – 31.12.2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 1 250 b) 50 937,5 €	0	1 250	0
Martine Rorif, Chief Operating Officer	PSU 2020	01.01.2020 – 31.12.2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 1 250 b) 50 937,5 €	0	1 250	0
Laurent Carlier, Chief Financial Officer	PSU 2020	01.01.2020 – 31.12.2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 1.250 b) 50.937,5 €	0	1.250	0

COMITÉ EXÉCUTIF - RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2020 (EN €)

	RÉMUNÉRATION FIXE	AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	RÉMUNÉRATION VARIABLE ¹	PRIME EXCEPTIONNELLE (CF. ARTICLE 8 DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION) ⁴	TOTAL	PROPORTION RELATIVE RÉMUNÉRATION VARIABLE (PRIME INCLUSE)/ RÉMUNÉRATION TOTALE	INDEMNITÉ CONTRACTUELLE PRÉVUE EN CAS DE DÉPART
Administrateur délégué						34%	
SRL BDB Management ²	230 000		80 000	40 000	350 000		263 592
Benoît De Blicq ³	237 963	117 037	120 000	60 000	535 000		486 408
Autres membres du Comité exécutif	908 960	196 040	300 000	160 000	1 565 000	29%	1 305 000
Total Comité exécutif	1 376 923	313 077	500 000		2 450 000		

1. Le paiement de la rémunération variable est échelonné sur une période de 3 ans, conformément aux règles prévues dans la Politique de Rémunération.
2. Ces montants incluent la rémunération perçue par BDB Management SRL pour les mandats qu'elle exerce respectivement en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et de Président du Conseil d'administration d'Avento SA, toutes deux filiales de Befimmo SA.
3. Ces montants correspondent à la rémunération perçue par M. Benoît De Blicq en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo SA.
4. Pour l'obtention du marché public de l'Administration flamande et de l'ensemble des permis exécutaires du projet ZIN.



Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ sont décrites dans la politique de rémunération¹.

Aucune indemnité de départ n'a été payée à un membre du Comité exécutif au cours de l'exercice 2020.

Informations sur l'évolution des rémunérations et des performances de la société

Cette section contient des informations sur l'évolution annuelle (i) de la rémunération de chaque administrateur, du CEO et, globalement, des autres membres du Comité exécutif, (ii) des performances de la société et (iii) de la rémunération moyenne en équivalent temps-plein des employés de la Société (autres que les personnes visées au point (i)), au cours des cinq derniers exercices et (iv) le ratio entre la rémunération la plus haute parmi les membres du management et la rémunération la plus basse, exprimée sur une base équivalent temps plein.

TABLEAU COMPARATIF SUR L'ÉVOLUTION DES RÉMUNÉRATIONS ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES RAPPORTÉS

ÉVOLUTION ANNUELLE EN %	2016 VS 2015	2017 VS 2016	2018 VS 2017	2019 VS 2018	2020 VS 2019
1. Rémunération des Administrateurs non exécutifs (total) (a) (b) (c) (d)					
Alain Devos	-5%	-4%	3%	-11%	20%
Sophie Goblet	15%	-7%	9%	-5%	20%
Annick Van Overstraeten	-19%	-60%			(e)
Benoît Godts	11%	-14%	11%	-3%	7%
Jacques Rousseau	-9%				(g)
Guy Van Wymersch-Moons	8%	-17%			(h)
Hugues Delpire	5%	-18%	19%	-32%	(i)
Etienne Dewulf	-7%	-8%	4%	-12%	30%
Kurt De Schepper	4%	4%	4%	-15%	30%
Sophie Malarme-Lecloux	-1%	-1%	8%	15%	39%
Anne-Marie Baeyaert				-4%	13%
Wim Auroousseau				43%	20%
Vincent Querton					10%
Amand Benoît D'Hondt					(l)
2. Rémunération du CEO (total) (m)					
Benoît De Blicq	0,00%	3,23%	0,00%	4,38%	5,99%
3. Rémunération moyenne des autres membres du Comité exécutif (total)					
Autres membres du Comité exécutif	10,57%	1,12%	1,96%	1,55%	10,83%
4. Performances de la Société					
EPRA earnings (EUR/action) actuel	3,68	3,74	3,68	3,26	2,88
EPRA earnings (EUR/action) budget	3,66	3,63	3,64	3,22	2,76
Variation Y sur Y (actuel)	-5,4%	1,6%	-1,6%	-11,4%	-11,7%
Résultat net (EUR/action) (actuel)	3,82	5,32	3,24	7,03	2,16
Variation Y sur Y	-13,4%	39,3%	-39,1%	117,0%	-69,3%
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (%)	94,79%	94,44%	94,50%	94,40%	95,20%
Coût moyen de financement (%)	2,26%	2,08%	2,01%	1,97%	2,00%
Emissions spécifiques moyennes de CO ₂ e (en KgCO ₂ e/m ²)	29,17	26,67	26,45	25,48	24,14
5. Rémunération moyenne des employés en équivalent temps plein (s)					
Employés de la Société	-3,58%	0,92%	6,34%	-1,56%	0,61%
6. Ratio entre la rémunération la plus haute et la rémunération la plus basse en équivalent temps plein (2020) (t)					
					15

Notes explicatives

- (a) Pour les mandats commençant ou prenant fin en cours d'année, une extrapolation de la rémunération due pour l'année entière a été calculée.
- (b) La rémunération des Administrateurs non exécutifs est inchangée depuis 2013. Les différences sont uniquement dues au nombre de réunions du Conseil d'Administration au cours de l'année et au fait que les Administrateurs font partie ou non d'un Comité spécialisé (voir également note (d)).
- (c) Les montants attribués à M. Auroousseau, M. D'Hondt et M. Godts sont directement rétrocedés à AXA REIM Belgium SA (pour M. Auroousseau) et AG Real Estate SA (pour M. D'Hondt et M. Godts).
- (d) 2019/2020 : L'augmentation de la rémunération est uniquement due au nombre plus important de réunions du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés en 2020 (voir note (b)) pour discuter en particulier des sujets suivants spécifiques à l'exercice 2020 : évaluation de l'impact de la pandémie Covid-19 (sur les activités, le budget et les perspectives), planification de la succession du Président du Conseil d'administration et du CEO, suivi de l'évolution des projets de redéveloppement importants, exercice de revue stratégique.
- (e) Mandat a pris fin en février 2017.
- (f) Mandat a pris fin en septembre 2020.
- (g) Mandat a pris fin en avril 2016.
- (h) Mandat a pris fin en octobre 2017.
- (i) Mandat a pris fin en avril 2019.
- (j) Mandat débuté en avril 2018.
- (k) Mandat débuté en avril 2019.
- (l) Mandat débuté en septembre 2020.

1. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20210319_politique_de_remuneration_fr_vclean.pdf



(m) Il s'agit de la rémunération perçue par M. Benoît De Blicq en sa qualité de CEO de Befimmo SA et de la rémunération reçue par BDB Management SRL pour ses mandats d'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et de Président du Conseil d'Administration d'Axento SA, respectivement.

(n) et (o) En 2020, les rémunérations variables annuelles des membres du Comité exécutif ont été tempérées de 10% environ par rapport à ce qu'elles auraient été dans une situation normale hors crise Covid-19 ; par ailleurs une prime exceptionnelle a été attribuée pour l'obtention du marché public de l'Administration flamande et de l'ensemble des permis exécutoires du projet ZIN.

(p) Au niveau de l'activité d'opérateur immobilier. 2019/2020 : impact des (i) ventes réalisées dans le cadre de la politique de rotation des actifs (Blue Tower, Guimard, Froissart, Schuman 3 & 11 et Media), (ii) redéveloppement des immeubles Noordbuilding (projet Quatuor) et WTC I & II (projet ZIN).

(q) Au niveau de l'activité d'opérateur immobilier. 2020 : le budget a été révisé en tenant compte de l'impact du Covid-19 et de la vente de la Blue Tower. 2019 : la prévision publiée de 3,31 EUR/action a été adaptée suite à l'impact de la vente de l'immeuble Pavillon (-0,09 EUR/action). 2016 : le budget a été révisé après l'augmentation de capital.

(r) Au niveau de l'activité d'opérateur immobilier. 2019 : augmentation du résultat net 2019 (+ 4,28 EUR/action) principalement due à la signature du bail avec l'Administration flamande dans le projet ZIN.

(s) Le montant pris en considération pour le calcul de la rémunération moyenne est le coût de Befimmo pour la rémunération de ses employés. Toutes les filiales détenues à 100% par Befimmo ont été prises en considération pour ce calcul.

(t) Le montant pris en considération pour le calcul du ratio entre la rémunération la plus haute et la plus basse est le coût annuel total pour la Société.





Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général inspiré notamment du modèle « The Enterprise Risk Management » développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et les facteurs d'atténuation de l'impact de ces risques et en organisant un « contrôle du contrôle ». La Société accorde aussi une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de sa communication financière.

Environnement de contrôle

Organisation de la Société

Le Conseil d'administration a constitué en son sein deux Comités (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et a mis en place un Comité exécutif.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles se situent dans les départements techniques (project management, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support se situent dans les départements comptabilité, controlling, treasury/financement, juridique immobilier, secrétariat général & legal corporate, IR & communication, transformation & impact, ressources humaines et IT.

Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction.

Une procédure de délégation de pouvoir existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation).

Le Conseil d'administration a délégué un certain nombre de pouvoirs de décision et de représentation au Comité exécutif. Dans ce cadre, le Comité exécutif dispose d'une faculté de sous-délégation qu'il a mise en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités. Ces sous-délégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations est formalisé dans des procédures internes.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par la General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). Le CFO (Laurent Carlier) est en charge de la fonction de la gestion des risques. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling.

L'auditeur interne (Pierre-Olivier Schmitz) est en charge de l'audit interne avec le support externe de BDO Risk Advisory.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

Le département des Ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle, notamment la FSMA, le commissaire et les experts immobiliers indépendants.

Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes du suivi du contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

Dans ce cadre, le Comité d'audit se base notamment sur les missions effectuées par l'auditeur interne et les auditeurs internes externes (consultants), qui lui rendent directement compte. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

Éthique

Une Charte de Gouvernance d'entreprise et un Code d'Éthique ont été établis par le Conseil d'administration. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de la Société.

Analyse des risques et activités de contrôle

L'analyse des risques finalisée début 2019 avec l'aide d'un consultant externe et qui a mené à une revue complète de la matrice des risques de Befimmo SA a été revue fin 2019 pour tenir compte de l'évolution de la réglementation prospectus et des recommandations de l'ESMA.

Les risques évalués sur la base de leur impact potentiel, leur niveau de maîtrise, leur caractère spécifique et l'appétence de la Société ont ensuite été classés par ordre d'impact potentiel décroissant.

Cette matrice des risques constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne. Elle est revue annuellement, dans le cadre d'un plan triennal, par le Comité d'audit.

Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport financier semestriel et annuel. Il s'agit d'une analyse approfondie des risques réalisée périodiquement par le Gestionnaire des risques, en collaboration avec l'Auditeur interne et le Compliance Officer. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité exécutif. Enfin, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.



Information financière et sa communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétroplanning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une checklist des étapes à suivre par les filiales et les différents départements impliqués dans le processus. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables à l'aide du logiciel de gestion.

L'équipe Controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes :

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques et budgétaires ;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur importance.

Le reporting financier est préparé trimestriellement par l'équipe Controlling et discuté avec le CFO. Ce reporting complété de notes sur les activités opérationnelles de Befimmo est ensuite analysé par le Comité exécutif.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité exécutif et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/rapports financiers correspondants sont présentés et analysés par le Comité exécutif, Comité d'audit et Conseil d'administration qui les arrêtent avant leur publication. Le Commissaire procède à une vérification limitée (« limited review ») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin. À la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée par le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-up journaliers en ligne (prestataire externe) et hebdomadaires sur cassettes.

Acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne, réalisé sur la base d'une collaboration entre un auditeur interne et une équipe d'auditeurs internes externalisée : au cours de l'exercice 2020, deux audits internes ont été réalisés, portant sur « les obligations dans le cadre du statut de SIR » et sur « la politique de couverture » ;
- par la mise en œuvre d'une matrice de risque pour Silversquare ;
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2020, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à la revue des litiges en cours et des principaux risques de Befimmo et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Autres intervenants

Commissaire

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés et Associations, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 28 avril 2020 de Befimmo a renouvelé le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'entreprises BV/SRL comme Commissaire de la Société, ayant son siège social De Kleetlaan 2, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0466.334.711, RPM Bruxelles, représentée par Mme Christel Weymeersch, Partner, Commissaire de l'entreprise, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2020 s'élèvent à 77.880,00 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2020 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 32.455,00 € HTVA. Outre sa mission légale, EY a réalisé au cours de l'exercice 2020 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 27.000,00 € HTVA.

La société EY, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2020 de Fedimmo, ZIN in Noord, ZIN in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree et Silversquare Belgium et ses filiales s'élèvent à 67.080 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA, ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensich, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2020 d'Axento SA s'élèvent à 15.000 € HTVA.

Outre sa mission légale, au cours de l'exercice 2020, Ernst & Young (Luxembourg) n'a pas fourni de prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :

- pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- pour les autres missions, les honoraires sont établis sur base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire en fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du « Ratio services « non-audit » du Commissaire » concernant les prestations du Commissaire a été totalement respectée.



Experts immobiliers

Pour l'exercice 2020, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (JLL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield, Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa filiale belge Wissinger & Associés SA rue Royale 97, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination des expertises pour le compte de la Société.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission de trois ans courait du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020.

En 2020, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- JLL - Rod P. Scrivener : 77.152 € HTVA ;
- C&W – Christophe Ackermans : 179.472 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2020 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- JLL : s/o ;
- C&W – Christophe Ackermans : 5.000 € HTVA (expertise de projets d'acquisitions).

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, comme le prévoit l'Arrêté royal des Sociétés Immobilière Réglementée du 13 juillet 2014, Befimmo a mandaté, à compter de 2021 (première évaluation au 31 mars 2021) et pour une période de trois ans, M. Christophe Ackermans (Head of Valuation – Cushman & Wakefield), M. Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle SpRL, National Director) et M. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL, Senior Director, Head of Valuation Services). M. Rod P. Scrivener sera responsable de la coordination de ces évaluations immobilières. Ces nouveaux mandats ont été octroyés conformément aux exigences de l'Arrêté

royal du 13 juillet 2014, notamment en vue de la mise en place d'un système de rotation entre les experts immobiliers qui valorisent le portefeuille. Cette nouvelle mission couvrira les trois prochaines années, du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023. Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Les honoraires des experts immobiliers indépendants sont calculés en fonction du nombre de biens évalués, de leur superficie (en m²) ou de leur situation locative (un ou plusieurs locataires). Les frais ne sont pas liés à la juste valeur des propriétés.

Service financier

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgium qui a reçu à ce titre une rémunération de 58.398,40 € (TVA comprise) en 2020. Cette rémunération est variable, en fonction du montant du dividende payé et de la réalisation d'un dividende sous forme optionnelle.

Règles préventives de conflits d'intérêts

Principes

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie simultanément :

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et Associations ;
- par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- par les règles additionnelles, prévues dans sa Charte de gouvernance d'entreprise. Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2020 sont décrites ci-après.

Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations

Conformément à l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, si un Administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres membres avant la délibération du Conseil. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans son chef, doivent figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision. Le procès-verbal de la réunion doit être communiqué au Commissaire de la Société, qui évalue dans son rapport relatif aux comptes annuels, les conséquences patrimoniales pour la Société des décisions du Conseil d'administration, pour lesquelles il existe un intérêt opposé.

L'Administrateur concerné ne peut ni assister aux délibérations du Conseil d'administration relatives aux opérations ou aux décisions concernées ni prendre part au vote. Le procès-verbal y relatif est ensuite reproduit dans le rapport de gestion.

L'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations prévoit quelques exceptions à son application et notamment, en ce qui concerne les opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 7:97 du Code des Sociétés et Associations impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants. Ce Comité peut, s'il le juge nécessaire, se faire assister par un ou plusieurs experts indépendants. Le Comité ad hoc doit rendre un avis circonstancié et motivé sur l'opération envisagée au Conseil d'administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport.

Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'administration. L'évaluation réalisée par le Commissaire est jointe au procès-verbal du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité.



La société cotée doit annoncer publiquement, par voie de communiqué de presse, toutes les décisions ou transactions concernant des parties liées (sous réserve de certaines exceptions) au plus tard au moment où elle prend la décision ou conclut la transaction. L'avis du Comité ad hoc et l'évaluation du Commissaire doivent également être divulgués dans le communiqué de presse ainsi que, le cas échéant, les motifs pour lesquels l'avis du comité ad hoc n'a pas été suivi.

En outre, le rapport annuel de l'entreprise doit contenir un aperçu de toutes les annonces faites durant l'exercice, en indiquant l'endroit où ces annonces peuvent être consultées.

Article 37 de la Loi SIR et l'article 8 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR

Ces articles imposent notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation¹, les autres actionnaires d'une société du périmètre² de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité exécutif de la SIR publique. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport financier annuel.

Règles additionnelles en matière de confidentialité, prévues dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo

Règles en matière de confidentialité

Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo qu'un administrateur soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal du Conseil d'administration qui ne lui est pas communiquée. Ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo a conclu ou non l'opération).

Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations

Si Befimmo se propose de conclure une opération qui n'est pas régie par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, avec un Administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération ordinaire conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire :

- que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;

- que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo, que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes préparatoires ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché. Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport financier Annuel.

Cette politique s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre un Administrateur de Befimmo et une de ses filiales.

Politique relative aux opérations avec un membre du Comité exécutif

En vertu de la Charte de gouvernance de Befimmo, la politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre la Société et ses filiales et les membres du Comité exécutif : le membre concerné doit déclarer l'éventuel conflit d'intérêts au Conseil d'administration ; sa déclaration devra figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ; cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Administrateurs et « corporate opportunities »

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats dans d'autres sociétés

immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Il peut donc se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas transmises, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la Société, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

1. Pour rappel, en vertu du Code des Sociétés et Associations, ce lien est notamment présumé exister, sauf preuve contraire, à partir d'une détention de droits sociaux représentant le dixième du capital de la Société.

2. Par « société du périmètre », on entend la société dont plus de 25% du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales conformément à l'article 2, 18° de la Loi relative aux SIR.



Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Befimmo n'a détecté aucun autre conflit d'intérêts potentiel.

Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés et Associations (art. 7:96 et 7:97)

Au cours de l'exercice 2020, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations.

Lors de sa séance du 6 mars 2020, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, M. Benoît De Blicke et des autres membres du Comité exécutif pour l'exercice 2019, (ii) sur la fixation de la rémunération fixe et des critères de performance pour l'attribution de la rémunération de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité exécutif pour l'exercice 2020 ainsi que (iii) l'établissement d'un plan d'intéressement à long terme. En vertu de l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, M. De Blicke s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à la fixation de ses critères de performance et à l'établissement d'un plan d'intéressement à long terme. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 6 mars 2020

« Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, M. Benoît De Blicke, Administrateur délégué, fait

part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (CSA). Il indique que le conflit d'intérêts résulte du fait qu'une partie des décisions à prendre concerne sa rémunération variable relative à l'exercice 2019, la fixation de ses objectifs pour l'exercice 2020, ainsi que la mise en place d'un Long Term Incentive Plan en sa qualité d'Administrateur délégué et de Membre du Comité exécutif. Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate que l'Administrateur délégué quitte la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions relatives aux points qui le concernent.

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération fait le compte rendu des travaux du Comité des 12 février, 26 février et 5 mars 2020 (dont le cadre est synthétisé dans la note de préparation), et formule les recommandations du Comité qui font ensuite l'objet des délibérations suivantes :

1.1 Plan d'octroi d'actions aux membres du Comité exécutif : Performance Stock Units (...)

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration - hormis l'Administrateur délégué qui ne participe ni aux délibérations ni aux résolutions qui le concernent - prend les résolutions suivantes :

(1) Conformément à la recommandation 7.9 du Code 2020, le Conseil d'administration fixe le seuil minimum d'actions de la Société que chaque membre du Comité exécutif doit détenir à tout moment à (i) 6.000 actions pour le CEO et (ii) 3.000 actions pour chacun des autres membres du Comité exécutif (à titre individuel). Les membres du Comité exécutif ont 6 ans pour atteindre ce seuil à compter de la date de l'entrée en vigueur de la nouvelle politique de rémunération (soit après son vote par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2020); un même délai de 6 ans sera applicable à tout membre qui sera nommé ultérieurement à compter de la date de sa nomination.

(2) A compter de l'exercice social 2020, et après approbation par l'Assemblée Générale du 28 avril 2020 des modifications apportées sur ce point à la Politique de Rémunération, les membres du Comité exécutif pourront se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de "vesting" de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de "vesting". Aucun paiement de la part du dirigeant n'est requis pour la délivrance des actions à la suite du "vesting".

Le nombre maximum de PSU attribués en 2020 et qui pourront, par conséquent donner lieu à la délivrance d'actions en 2023 est fixé à (i) 2.500 pour le CEO et (ii) à 3.750 pour les 3 autres membres du Comité exécutif, soit 1.250 chacun.

Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères suivants (Test de Performance) à la fin de la période de "vesting" de trois ans :

- Evolution du Total Shareholder Return (TSR) par rapport aux « peers » de Befimmo (panel de sociétés d'activité et de taille comparables) (50%) ;
- EPRA earnings consolidé (MEUR) en ligne avec le budget sur la période 2020-2022 (25%) ;
- Coworking : chiffre d'affaires/m² de coworking en ligne avec le budget sur la période 2020-2022 (15%) ;
- Emissions de CO₂e liées à la consommation énergétique des immeubles pour les installations communes et privées : 23,49 kg CO₂e/m² fin 2022, en ligne avec l'objectif-cible prévu pour 2030 (méthode SBT) (10%).

Un PSU donne droit à maximum une action à terme, le Test de Performance déterminant le nombre d'actions Befimmo qui sera effectivement attribué. Si le Test de Performance n'est que partiellement satisfait, seule une partie des Actions correspondantes sera délivrée, comme suit :

- si objectifs atteints à ≥ 90% : 80% des PSU seront attribués ;
- si objectifs atteints à ≥ 70% : 50% des PSU seront attribués ;
- si objectifs atteints à ≥ 50% : 25% des PSU seront attribués.

Des règles relatives à l'expiration totale ou partielle des PSU (explicitement prévues dans le Plan PSU) s'appliqueront si le mandat prend fin avant la date de "vesting". Dans des cas limités, comme le départ à la retraite, les PSU déjà octroyés seront entièrement maintenus. Les PSU sont incessibles, sauf en cas de transmission à titre successoral. De même que pour les autres composantes de la rémunération variable, les PSU sont soumis à la politique d'ajustement (droit de recouvrement).

Les actions délivrées à la suite du "vesting" doivent être conservées pendant au moins deux ans par les membres du Comité exécutif, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux dirigeants. Cette période d'incessibilité de deux ans, qui fait suite à la période de « vesting » de trois ans, ainsi que les critères du test de performance auquel le « vesting » est conditionné, contribuent à aligner encore davantage sur le long terme les intérêts du CEO et des autres Membres du Comité exécutif avec ceux de Befimmo, de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

(3) Après échange de vues, le Conseil d'administration approuve le Plan PSU, qui pourra être mis en place après l'Assemblée Générale du 28 avril 2020.

1.2 Politique de rémunération.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration approuve les modifications de la Politique de Rémunération de Befimmo proposées par le Comité de Nomination et de Rémunération afin de mettre en œuvre les nouvelles recommandations du Code 2020 (via la mise en œuvre des points précités) et la 2^e Directive sur les Droits des Actionnaires (« SRD II ») en voie de transposition en droit belge. Elle fera l'objet d'un vote séparé et contraignant à l'Assemblée Générale du 28 avril 2020. (...)



1.3 Évaluation des membres du Comité exécutif pour l'exercice 2019

1.3.1 Évaluation et fixation de la rémunération variable de l'administrateur délégué pour l'exercice 2019 - Critères de performance et rémunération variable cible relatifs à l'exercice 2020

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération présente les propositions formulées par le Comité de Nomination et de Rémunération pour la rémunération variable de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2019, ainsi que les critères de performance et les montants de sa rémunération variable pour l'exercice 2020. Ces propositions tiennent compte des performances de la SIR, ainsi que de la réalisation d'objectifs aussi bien quantitatifs que qualitatifs.

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis l'Administrateur délégué qui ne participe ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ces points :

- Approuve la proposition du Comité de Nomination et de Rémunération d'attribuer, à M. Benoît De Blicke, pour sa fonction d'Administrateur délégué de Befimmo SA en 2019, une rémunération variable de 150.000 EUR ; par ailleurs, sur base de l'évaluation des critères de performance propres à Befimmo Property Services SA, il sera proposé au Conseil d'administration de cette dernière d'attribuer une rémunération variable de 100.000 EUR à son Administrateur délégué, la SPRLU BDB Management, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Benoît De Blicke ; ceci porte le total de rémunération variable à 250.000 EUR pour l'exercice 2019 ;
- Fixe comme suit les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de la rémunération variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2020 : résultat net courant par action (30%), marge opérationnelle (15%), taux d'occupation des immeubles (15%), le coût du financement (20%) et gestion des ressources humaines (20%) ; ce premier set de critères représentera 75% de sa rémunération variable. Des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs

précités, ont été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de l'Administrateur délégué et représenteront 25% de sa rémunération variable ;

- Fixe le montant cible de la rémunération annuelle variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2020 comme suit : une rémunération variable cible de 225.000 EUR avec un maximum de 300.000 EUR en cas de dépassement des objectifs ; ce montant inclut toute rémunération variable qui serait attribuée par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales.

Conformément à la politique de rémunération, la portion de la rémunération variable promérite par l'Administrateur délégué lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne peut dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. 25% de la rémunération variable est reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable est reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (inclusive). »

Au cours de l'exercice 2020, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du Code des Sociétés et Associations.

Application de l'article 37 de la loi relative aux SIR

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de cet article.

Opérations non couvertes par les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts, mais couvertes par la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo

En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la Charte de gouvernance d'entreprise :

- M. Wim Auroousseau, administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à trois projets d'investissement ;
- M. Benoît Godts, (ancien) administrateur lié à AG REAL ESTATE SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à trois projets d'investissement et un projet de désinvestissement ;
- M. Amand Benoît D'Hondt, administrateur lié à AG REAL ESTATE SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement et à une offre de location ;
- M. Kurt De Schepper et M. Amand Benoît D'Hondt, administrateurs liés à AG REAL ESTATE SA, n'ont assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à la représentation de l'actionnaire AG Insurance au sein du Conseil d'administration de Befimmo.

Conformité

Règles préventives des abus de marché

Principes

La Charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière.

Ces règles ont été complétées par un code de conduite (Dealing Code) qui vise à sensibiliser les intéressés à leurs principales obligations et qui fixe les procédures internes à respecter en la matière.

Le Dealing Code est arrêté par le Conseil d'administration et est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction, dans le cadre d'une formation assurée par le Compliance Officer. Ce code est mis à jour régulièrement pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est publié sur le site internet de Befimmo.

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. À cette fin, il ou elle établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées, notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo, elles doivent en aviser par écrit le Compliance Officer. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Compliance Officer informera ces



personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération.

Ces règles sont applicables à l'ensemble des Administrateurs, des membres du Comité exécutif, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée¹.

Pendant les périodes dites « fermées » (certaine période précédant la publication des résultats annuels, semestriels et trimestriels de Befimmo) ou « d'interdiction » (période restreinte durant laquelle la Société et/ou à certains de ses Administrateurs, Dirigeants ou Collaborateurs sont en possession d'une information privilégiée), il est interdit aux Administrateurs, aux membres du Comité exécutif et aux collaborateurs d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo.

Application

La fonction de Compliance Officer de Befimmo est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le Dealing Code de Befimmo a été mis à jour pour la dernière fois le 7 février 2018 afin de mettre en place une procédure de lancement d'alerte interne (« Whistleblowing procedure ») et de le mettre en conformité avec les autres modifications apportées par la loi du 31 juillet 2017 modifiant la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Code d'éthique

En vertu de son Code d'éthique, Befimmo SA ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être.

Application

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Prévention des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme

Befimmo a élaboré et mis en place une Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties (la « PAC »), lui permettant de soumettre l'entrée en relation d'affaires avec ses Clients ou la réalisation d'opérations avec ses Contreparties à un examen préalable des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme associés au profil du Client ou de la Contrepartie ou à l'opération concernée. Après établissement d'une relation d'affaires, un système de contrôle continu est mis en place.

Le Compliance Officer et son équipe dispense régulièrement des informations et des séances de formation spéciales aux membres du personnel opérationnel.

Application

Le Code d'Éthique a été mis à jour pour la dernière fois en janvier 2020 afin de le mettre en conformité avec les dispositions du Code des Sociétés et Associations et du Code 2020. La PAC fait l'objet d'une évaluation régulière (au moins une fois par an) dans l'optique de prendre en compte toute évolution pertinente des activités ou de la réglementation.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Protection des données à caractère personnel

Le Règlement général sur la Protection des Données (RGPD) est entré en vigueur en 2018. Il vise à protéger le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Befimmo a mis en place une politique de protection des données à caractère personnel couvrant toutes ses activités. Des accords spécifiques de protection des données ont été passés avec des fournisseurs, des sous-traitants, des contreparties, etc. Le Compliance Officer et son équipe dispensent régulièrement des séances d'information et de formation aux membres du personnel opérationnel. De plus, Befimmo a opté pour une approche « compliance-by-design » dans le développement de ses activités.

La politique de protection des données de Befimmo est entrée en vigueur le 25 mai 2018. Elle fait régulièrement l'objet d'une évaluation tenant compte de toute évolution commerciale ou réglementaire pertinente.

Application

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Plan d'actionnariat ou d'options sur actions

- À compter de l'exercice social 2020, les membres du Comité exécutif de Befimmo pourront se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit au Dirigeant de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères prévus dans le plan (Test de Performance). Les actions délivrées à la suite du vesting devront être conservées pendant au moins deux ans par le Dirigeant, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants. Ce nouveau plan est plus amplement décrit dans la politique de rémunération.
- Befimmo n'a pas mis en place de plan d'options sur actions ni accordé de telles options aux membres de ses organes ou à ses collaborateurs.

1. Cette obligation est également applicable aux opérations effectuées par les personnes physiques ou morales qui leur sont étroitement liées.



Actions détenues par les Administrateurs et les membres du Comité exécutif

Au 31 décembre 2020, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo :

- M. Benoît De Bleeck (1.000 actions)
- M. Laurent Carlier (330 actions)

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR) impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SIR de la Société.

- Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, art. 34, 1°)
- Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et une description de ces droits (arrêté royal, article 34,3°)
- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de l'émetteur (arrêté royal, article 34,7°)
- Pouvoirs de l'organe d'administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions (arrêté royal article 34,8°)

Le Conseil d'administration de Befimmo dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

Il s'agit essentiellement, pour la clause de capital autorisé, de pouvoir rapidement saisir des opportunités sans les contraintes de temps liées à la convocation de deux

Assemblées générales (l'expérience montre que la première Assemblée générale convoquée est systématiquement de carence) et, pour l'autorisation d'achat des actions propres, d'un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours en cas de mouvements anormaux.

Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit :

- en vertu de l'article 7 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :
1°) 205.135.237,71 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des Sociétés et Associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 1 de la loi SIR
2°) 41.027.047,54 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel
3°) 41.027.047,54 € pour toutes les autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus

Étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 287.189.332,79 €.

Cette autorisation a été octroyée pour une durée de cinq ans, à partir du 27 décembre 2019. Elle est renouvelable par une décision de l'Assemblée générale. L'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles

fixé par le Conseil d'administration comporte une prime d'émission.

- En vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation a également été conférée pour une durée de cinq ans à compter du 27 décembre 2019).
- Conformément aux articles 7:215 et suivants du Code des Sociétés et Associations et 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir ou prendre en gage les actions propres de Befimmo (dans les limites légales et dans les limites fixées par l'Assemblée générale). Cette autorisation est valable cinq ans à dater du 26 avril 2016. La proposition de renouvellement de cette autorisation sera soumise à une Assemblée générale extraordinaire qui se tiendra en 2021.
- Le Conseil d'administration peut aliéner des actions propres de la Société (i) pour autant qu'il soit satisfait au respect de l'égalité de traitement entre actionnaires conformément aux conditions prévues à l'article 7:218, § 1, 1° et 2° du Code des Sociétés et Associations, (ii) au personnel, conformément à l'article 7:218, §1, 5° du Code des Sociétés et Associations ou (iii) à une ou plusieurs personnes déterminées, autres que des membres du personnel, conformément à l'article 7:218, § 1, 4° du Code des Sociétés et Associations et à l'article 11 des statuts.

Les facultés et autorisations visées aux deux derniers points précédents valent pour les acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci.



- Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote (AR, art. 34, 5°).

Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des actionnaires de Befimmo.

Par ailleurs, en vertu du Code des Sociétés et Associations et de l'article 27.1 des statuts, « *Tout actionnaire pourra participer à une Assemblée générale et y exercer le droit de vote : (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) : soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement, (ii) et si la Société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'Assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'Assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.* »

Ces dispositions statutaires sont générales et n'ont pas été conçues dans le cadre d'offres publiques d'acquisition, mais, en fixant des formalités d'admission à l'Assemblée générale, elles peuvent avoir indirectement un effet à cet égard.

- Règles applicables à la modification des statuts de l'émetteur (AR, art. 34, 7°)

En vertu de l'article 12 de la loi relative aux SIR, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Cette règle est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, puisque l'offrant ne pourra pas modifier les statuts de la Société de manière discrétionnaire, mais devra faire approuver le projet de modification par la FSMA.

- Accords importants auxquels la Société est partie et qui peuvent prendre effet, être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société à la suite d'une offre publique d'acquisition (AR, art. 34, 9°)

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de « Change of control » qui permet à la banque de demander le remboursement du crédit si le changement de contrôle de la Société devait avoir un impact défavorable significatif (« Material Adverse Effect ») sur la Société.

Les banques suivantes bénéficient d'une telle clause de changement de contrôle : Banque Degroof Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, Agricultural Bank of China (Luxembourg) et Société Générale S.A.

Par ailleurs, les conventions relatives aux différents placements privés comportent une clause similaire donnant aux investisseurs, sous certaines conditions, le droit de demander le remboursement anticipé de leurs titres suite à un changement de contrôle.



Chantier ZIN - Bruxelles quartier Nord



Actionnariat, structure et organisation

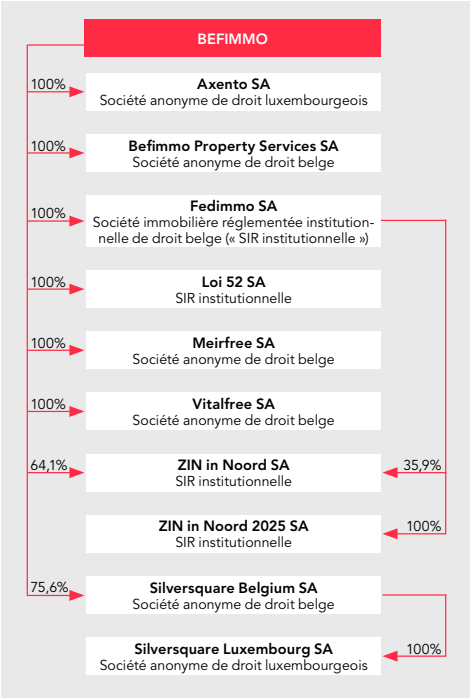
Actionnariat

	NOMBRE D' ACTIONS (DÉCLARÉES) À LA DATE DE DÉCLARA- TION	SUR BASE DES DÉCLARATIONS DE TRANSPA- RENCE OU SUR BASE DES INFOR- MATIONS REÇUES DE L' ACTION- NAIRE	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	1 421 575	02.03.2021	4,997%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	20 793 614	02.03.2021	73,1%
Total	28 445 971		100%

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Structure et organisation

Au 31 décembre 2020, les filiales de la Société sont les suivantes :



Depuis le 2 février 2021, Befimmo est également l'actionnaire de contrôle de Kubissimmo SARL, une société anonyme luxembourgeoise détenue à 100% par Befimmo.

La répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale est publiée dans l'Annexe V du présent Rapport.

Befimmo détient 12,5% de Co.Station Belgium SA, une société anonyme de droit belge.

Silversquare Delta - Bruxelles décentralisé





Silversquare Stéphanie - Bruxelles quartier Louise

ÉTATS FINANCIERS

Table des matières

État consolidé du résultat global	153
État consolidé de la situation financière	154
Tableau des flux de trésorerie consolidés	155
État consolidé des variations de capitaux propres	156
Notes aux états financiers consolidés	157
1. Informations générales.....	157
2. Principales méthodes comptables	157
3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations.....	165
4. Information sectorielle	165
5. Revenus locatifs	167
6. Charges relatives à la location	168
7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières	169
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	170
9. Autres recettes et dépenses relatives à la location	170
10. Frais généraux de la Société	170
11. Autres revenus et charges d'exploitation.....	171
12. Résultat sur vente d'immeubles de placement.....	171
13. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	172
14. Résultat financier.....	172
15. Impôts sur le résultat.....	173
16. Résultat par action.....	174
17. Goodwill.....	174
18. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	176
19. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	177
20. Actifs financiers non courants et courants	178
21. Créances de location-financement.....	178
22. Créances commerciales	178
23. Créances fiscales et autres actifs courants	179
24. Trésorerie et équivalents de trésorerie	179
25. Comptes de régularisation – actif.....	179
26. Capital et réserves	180
27. Dettes financières non courantes et courantes.....	181
28. Autres passifs financiers non courants et courants.....	182
29. Provisions.....	182
30. Dettes commerciales et autres dettes	183
31. Autres passifs courants	183
32. Comptes de régularisation – passif	183
33. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers	184
34. Variations de l'endettement relatif aux opérations de financement	191
35. Avantages du personnel	192
36. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13	196
37. Engagements au 31 décembre 2020	199
38. Transactions avec des parties liées	202
39. IFRS 16 leases	202
40. Silversquare : acquisition en étapes	203
Rapport du Commissaire	204
Compte de résultats statutaire	208
Bilan statutaire	209
Note sur les fonds propres statutaires	210

État consolidé du résultat global

(en milliers €)

	Notes	31.12.20	31.12.19
I. (+) Revenus locatifs	5	137 652	142 437
III. (+/-) Charges relatives à la location	6	- 14	- 514
RÉSULTAT LOCATIF NET		137 638	141 924
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7	16 081	14 992
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	24 947	24 300
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	- 32 760	- 29 752
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	2 171	536
RÉSULTAT IMMOBILIER		148 077	152 000
IX. (-) Frais techniques	7	- 18 520	- 17 055
X. (-) Frais commerciaux	7	- 1 736	- 1 476
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	- 1 867	- 2 268
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7	- 2 830	- 2 642
XIII. (-) Autres charges immobilières	7	- 7 928	- 5 308
(+/-) Charges immobilières		- 32 880	- 28 749
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		115 197	123 251
XIV. (-) Frais généraux de la Société	10	- 18 596	- 16 504
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	11	- 1 932	- 1 028
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		94 669	105 719
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	306	12 961
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	1 367	110 113
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		96 342	228 793
XX. (+) Revenus financiers	14	745	782
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	14	- 19 125	- 19 117
XXII. (-) Autres charges financières	14	- 2 579	- 4 933
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	- 17 682	- 25 539
(+/-) Résultat financier		- 38 642	- 48 807
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		57 700	179 986
XXV. (-) Impôts des sociétés	15	- 1 107	- 1 228
(+/-) Impôts		- 1 107	- 1 228
RÉSULTAT NET	16	56 593	178 757
RÉSULTAT NET (part du groupe)		57 709	178 463
RESULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE		- 1 116	294
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	16	2,13	6,95
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension	35	- 1 784	- 1 585
Autres éléments du résultat global - part du groupe		- 1 781	- 1 585
Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle		- 3	-
RÉSULTAT GLOBAL		54 809	177 172
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)		55 928	176 878
RESULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE		- 1 119	294



État consolidé de la situation financière (en milliers €)

ACTIF	Notes	31.12.20	31.12.19
I. Actifs non courants		2 790 205	2 861 689
A. Goodwill	17	18 145	23 629
B. Immobilisations incorporelles	19	3 815	1 729
C. Immeubles de placement	18	2 739 649	2 814 822
Juste valeur portefeuille hors Silversquare		2 694 479	2 790 778
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)		45 170	24 044
D. Autres immobilisations corporelles	19	15 355	10 948
E. Actifs financiers non courants	20	8 421	7 296
F. Créances de location-financement	21	4 822	3 265
II. Actifs courants		56 284	50 563
A. Actifs détenus en vue de la vente	18	21 581	-
B. Actifs financiers courants	20	795	12 763
C. Créances de location-financement	21	145	142
D. Créances commerciales	22	28 386	31 535
E. Créances fiscales et autres actifs courants	23	479	1 060
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	2 439	2 878
G. Comptes de régularisation	25	2 458	2 184
TOTAL DE L'ACTIF		2 846 488	2 912 251
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	31.12.20	31.12.19
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 591 404	1 603 872
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 591 404	1 603 872
A. Capital	26	398 356	398 320
B. Primes d'émission	26	861 905	861 905
C. Réserves	26	318 874	231 434
D. Résultat net de l'exercice ¹		12 269	112 213
II. Participations ne donnant pas de contrôle	40	-	-
PASSIFS		1 255 084	1 308 379
I. Passifs non courants		760 104	696 157
A. Provisions	29	3 918	1 471
B. Dettes financières non courantes	27	684 586	637 567
a. Établissements de crédit		219 677	201 446
c. Autres		464 909	436 121
C. Autres passifs financiers non courants	28	62 973	46 455
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	30	7 547	9 974
F. Passif d'impôts différés	15	1 081	691
II. Passifs courants		494 980	612 222
A. Provisions	29	2 526	3 155
B. Dettes financières courantes	27	368 697	497 167
a. Établissements de crédit		11 001	61 448
c. Autres		357 696	435 719
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	93 130	85 596
E. Autres passifs courants	31	4 276	3 872
F. Comptes de régularisation	32	26 351	22 432
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 846 488	2 912 251

¹ La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.



Tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)

	Notes	31.12.2020	31.12.2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		2 878	591
Ajustement de la TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE lié au changement de périmètre de consolidation (intégration de Silversquare dans la consolidation au 1 janvier 2019)		-	1 560
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		2 878	2 150
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		56 593	178 757
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	- 306	- 12 961
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	14	20 959	23 268
Intérêts payés (incl. charge d'intérêt IFRS 16)		- 23 530	- 24 177
Impôts	15	1 107	1 228
Impôts payés		- 1 049	- 870
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13	- 1 367	- 110 113
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	14	17 682	25 539
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	6	- 247	- 8
Correction IFRS 16		592	
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	19	2 447	2 294
Goodwill impairment	17	700	-
Ajustements des provisions (+/-)	29	691	- 2 727
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		74 272	80 232
Mouvement des postes d'actif ¹		3 873	- 9 490
Mouvement des postes de passif ²		8 265	- 5 542
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		12 137	- 15 031
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		86 409	65 200
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement			
Investissements	18	- 153 381	- 60 816
Cessions	18	252 339	100 186
Autres acquisitions (projets de redéveloppement, participations, ...)	18	- 14 079	- 16 042
Autres immobilisations (in)corporelles	19	- 8 881	- 7 687
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		75 997	15 642
Financement (+/-)			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	34	- 31 043	- 37 693
Placements privés obligataires européens	34	10 000	50 000
Remboursement USPP mai 2019 et mai 2020	34	- 67 494	- 82 769
Remboursement dettes financières IFRS 16	34	- 2 321	- 1 479
Instruments de couverture et autres actifs financiers	34	- 3 247	904
Solde de dividende de l'exercice précédent (-)	26	- 23 265	- 21 998
Frais d'augmentation de capital (-)	26	- 36	- 1 097
Acompte sur dividende de l'exercice (-)	26	- 45 440	- 66 250
Augmentation de capital suite au dividende optionnel	26	0	11 255
Placement privé d'actions propres	26	0	69 013
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		- 162 846	- 80 114
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE		- 439	728
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	24	2 439	2 878

¹ Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.

² Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes (non) courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.



État consolidé des variations de 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
Notes	26	26	26	16			
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.18	357 871	792 641	276 104	16 597	1 443 214	-	1 443 214
Affectation du résultat			16 597	-16 597	-		-
Dividende distribué			-21 998		-21 998		-21 998
<i>Dividende 2018 Befimmo (solde)</i>			-21 998		-21 998		-21 998
Dividende optionnel	2 915	8 249		-66 250	-55 087		-55 087
<i>Acompte sur dividende 2019 Befimmo</i>				-66 250	-66 250		-66 250
<i>Augmentation du capital</i>	2 915	8 249			11 163		11 163
Augmentation du capital - Fusion Beway SA	37 534	61 015	32 003		130 553		130 553
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-7 039		-7 039		-7 039
Réserve pour actions propres			-68 980		-68 980		-68 980
Placement privé d'actions propres du 3 décembre 2019			6 331 ¹		6 332		6 332
Résultat net (part du groupe)				178 463	178 463		178 463
Autres éléments de résultat global			-1 585		-1 585		-1 585
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
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			-1 116		-1 116		-1 116
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires			1 773		1 773		1 773
Programme de liquidité			- 382		- 382		- 382
Frais d'augmentation de capital 2019	36				36		36
Résultat net (part du groupe)				57 709	57 709		57 709
Autres éléments de résultat global			-1 784		-1 784		-1 784
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.20	398 356	861 905	318 874	12 269	1 591 404		1 591 404

¹ Le placement privé du 3 décembre 2019 a été négocié à un prix supérieur à la valeur par action déterminée lors de l'augmentation de capital liée à la fusion de Beway SA.



Notes aux états financiers consolidés

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 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 SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0742.736.225), Zin In Noord 2025 SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0759.620.955) et Loi 52 SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0712.741.845). Befimmo détient directement une participation de 74,63% dans la société Silversquare Belgium SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0806.423.356) et indirectement dans Silversquare Luxembourg SA. Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre. La Société et ses filiales constituent ensemble le Groupe.

Le Groupe présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2020. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 17 février 2021 et a autorisé leur publication en date du 10 mars 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 des utilisateurs divers et à la prestation de services connexes.

Au 31 décembre 2020, 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 à disposition pour les deux tiers à des institutions publiques et pour le solde à des multinationales, des sociétés belges et des start-up.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

La description des événements marquants survenus après la clôture est détaillée aux pages 39 et 40 du rapport de gestion.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Base de préparation

Les états financiers consolidés du Groupe ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés, sauf exceptions mentionnées explicitement.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020, le Groupe a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1^{er} janvier 2020, à savoir:

- Amendements aux normes IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme « significatif ».
- Amendements à IFRS 3 – Définition d'une entreprise. Ces amendements, qui précisent la notion d'une « entreprise », pourraient avoir un impact sur les acquisitions futures sachant que la qualification des acquisitions passées n'est pas reconsidérée car les amendements sont applicables sur une base prospective.
- Amendements aux normes IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme « significatif ».
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – Interest Rate Benchmark Reform – phase 1.

Par ailleurs, le Groupe n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été publiées avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2020, à savoir :

- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)



- Amendements à IAS 16 *Immobilisations corporelles* : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels* : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 4 *Contrats d'assurance* – report de la norme IFRS 9 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021)
- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2021)
- Amendement à IFRS 16 *Contrats de location* : Allègements de loyer liés à la COVID-19 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juin 2020)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2022, mais non encore adoptées au niveau européen)

2.2. Principes généraux

2.2.1. Principes généraux de consolidation

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont le Groupe détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10, c'est-à-dire lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité ;
- a le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité, et
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Dans l'appréciation du pouvoir sur l'entité, les droits de vote potentiels substantifs, tels que les options d'achat (*call options*) portant sur les titres de l'entité, sont considérés.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où le Groupe détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des sociétés associées et des coentreprises sont éliminés au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

Coentreprises et sociétés associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable et qui n'est ni une filiale, ni une participation dans une coentreprise. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs sont incorporés dans ces états financiers en utilisant la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque l'investissement est classé comme détenu en vue de la vente, auquel cas il est comptabilisé conformément à la norme IFRS 5 - *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

Selon la méthode de la mise en équivalence, une participation est comptabilisée initialement dans l'état de la situation financière au coût et est ensuite ajustée pour comptabiliser la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global la société. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes d'une société dépasse la participation du Groupe dans cette société (ce qui inclut toute participation à long terme qui, en substance, fait partie de l'investissement net du Groupe dans la société), le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes ultérieures. Les pertes supplémentaires ne sont comptabilisées que dans la mesure où le Groupe a encouru des obligations légales ou implicites ou effectué des paiements au nom de la société.

Lors de l'acquisition de la participation dans une société associée ou une coentreprise, tout excédent du coût de la participation sur la quote-part revenant au Groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de la société est comptabilisé à titre de goodwill, qui est inclus dans la valeur comptable de la participation. Les exigences d'IAS 36 sont



appliquées pour déterminer s'il est nécessaire de comptabiliser une perte de valeur liée à la participation du Groupe dans une société associée ou une coentreprise. Lorsque cela est nécessaire, la totalité de la valeur comptable de la participation (y compris le goodwill) est soumise à un test de dépréciation conformément à IAS 36 comme un actif unique en comparant sa valeur recouvrable (montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la juste valeur diminuée des coûts de sortie) avec sa valeur comptable.

Une participation dans une société associée ou une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le Groupe exerce une influence notable ou contrôle conjointement la société, et jusqu'à la date à laquelle l'influence ou le contrôle conjoint cesse d'exister.

2.2.2. Principes généraux de valorisation

Les actifs et passifs du groupe sont comptabilisés, pour une majeure partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur, à l'exception des participations dans des coentreprises ou sociétés associées qui sont évaluées selon la méthode de la mise en équivalence.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottant voient leur valeur nominale proche de leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont comptabilisées soit à leur coût amorti (c'est le cas pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevances d'usufruits futures), soit à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur. La juste valeur des dettes financières est mentionnée en annexe lorsqu'elle est disponible.

2.2.3. Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'une « entreprise » telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre, d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et, d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédent est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Si le Groupe détenait déjà une participation dans l'entité acquise préalablement à la prise de contrôle (acquisition en étapes), la différence entre la juste valeur de la participation existante et sa valeur comptable est enregistrée en résultat à la date de prise de contrôle. Le goodwill est alors calculé comme la différence entre :

- La somme de la contrepartie transférée au vendeur, le cas échéant, pour obtenir une participation supplémentaire donnant le contrôle et de la juste valeur de la participation existante ; et
- La quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis.

Lorsque la filiale acquise n'est pas détenue à 100%, le Groupe peut, au cas par cas, évaluer les participations minoritaires à leur juste valeur en date d'acquisition, et non pas à leur quote-part dans l'actif net acquis. Dans ce cas, c'est un goodwill complet (*full goodwill*) qui résulte de la comptabilité d'acquisition.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

2.2.4. Monnaies étrangères

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

2.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront au groupe et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une



fois chaque année, à la fin de l'exercice.

La durée d'utilité des logiciels est 3 à 5 ans.

2.4. Immeubles de placement

2.4.1. Principes généraux

Sauf en cas de regroupement d'entreprises où les actifs acquis sont évalués à leur juste valeur, les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité qui ne sont pas des regroupements d'entreprises, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés.

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur, lorsque celle-ci peut être déterminée.

Le groupe évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. L'expert repose son évaluation notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans son rapport d'expertise. 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 appelé « 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%¹ représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

2.4.2. Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

2.4.3. Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette

¹ 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.



période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

2.4.4. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si le Groupe n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

2.4.5. Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux

Pour l'hébergement de ces espaces de coworking Silversquare souscrit des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux. Silversquare ne possède pas d'immeubles.

Le droit d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux est classé dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur. La juste valeur des droits d'usage est déterminée par l'expert immobilier qui repose son évaluation notamment sur les flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuités, avantages et autres corrections. L'expert détermine, à la date de prise en cours d'un contrat de location de surfaces de bureaux, la juste valeur du droit d'usage. A chaque clôture trimestrielle, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des contrats de location. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultants de la première évaluation. La dette correspondante est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ».

2.5. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- Équipement informatique : 3 ans ;
- Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- Aménagements de bureaux : 5 à 10 ans ;
- Équipement en location : durée de vie de l'actif loué.

Le droit d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking est comptabilisé dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles » au coût et amorti linéairement sur la durée du contrat de location (ou sur la durée d'utilité du bien loué, si elle est inférieure). Le droit d'usage de ces actifs est déterminé par le Groupe sur base de la dette correspondante. Celle-ci est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ».

Le Groupe utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de la date de début du contrat). Dans cescas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

Les investissements d'aménagements immobilier et mobilier dans les surfaces de bureaux dédiées au coworking, louées d'une partie tierce, sont comptabilisés dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles ».

2.6. Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non-courants selon qu'ils se réaliseront dans les douze mois suivant la date de clôture.



2.6.1. Actifs financiers au coût amorti

Il s'agit des actifs financiers non dérivés qui rencontrent les deux conditions suivantes prescrites par la norme IFRS 9 –

Instruments financiers :

- la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ;
- les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces actifs financiers sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables attendus conformément aux principes de la norme IFRS 9.

2.6.2. Actifs financiers à la juste valeur via résultat

Ces actifs comprennent:

- les actifs financiers qui ne rencontrent pas les deux conditions ci-dessus ; et
- les actifs financiers que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9.

Ces deux types d'actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

2.7. Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. Le Groupe ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Les dérivés utilisés par le Groupe ne sont toutefois pas traités selon la comptabilité de couverture en application de la norme IFRS 9. Par conséquent, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur via résultat.

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers non courants et courants lorsque leur juste valeur est positive et parmi les autres passifs financiers non courants et courant lorsque leur juste valeur est négative.

2.8. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs non courants classés comme détenus en vue de la vente sont évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les actifs non courants sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est prévu que leur valeur comptable sera recouvrée par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Cette condition est remplie seulement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel.

La direction doit s'être engagée à l'égard de la vente, laquelle devrait répondre, dans l'année suivant son classement, aux critères de comptabilisation à titre de vente réalisée.

Lorsque le Groupe est engagée dans un plan de vente impliquant la sortie d'une participation, ou d'une partie d'une participation, la (partie de) participation qui sera cédée est classée comme détenue en vue de la vente lorsque les critères susmentionnés sont remplis, que le Groupe détienne encore ou non, après la vente, une participation dans sa filiale. Le Groupe cesse alors d'appliquer la méthode de la mise en équivalence pour cette partie qui est classée comme détenue en vue de la vente. Toute partie conservée d'une participation qui n'a pas été classée comme détenue en vue de la vente continue d'être comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

2.9. Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, le Groupe revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part, sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de



l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT), puis imputée aux autres actifs de l'UGT (ou groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

2.10. Capital

Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation des instruments de capitaux propres de la société. Toute différence entre la valeur comptable et la contrepartie, en cas de réémission, est comptabilisée dans la prime d'émission.

Les instruments de capitaux propres qui sont rachetés (actions propres) sont comptabilisés au coût et déduits des capitaux propres. Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires.

2.11. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

Lorsque le Groupe s'attend à ce qu'une partie ou la totalité d'une provision soit remboursée, par exemple dans le cadre d'un contrat d'assurance, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement lorsque le remboursement est certain. La charge relative à une provision est présentée dans l'état du résultat net de tout remboursement.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées en utilisant un taux courant avant impôt qui reflète, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque l'actualisation est utilisée, l'augmentation de la provision due au passage du temps est comptabilisée comme une charge financière.

2.12. Passifs financiers

Les passifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les passifs courants ou non courants selon leur échéance dans les douze mois suivant la date de clôture.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, à l'exception des instruments dérivés (voir section 2.7 ci-dessus) et des passifs financiers pour lesquels le management a opté pour l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9, en particulier dans le cas d'une non-concordance comptable (*accounting mismatch*) liée à des instruments dérivés utilisés pour une couverture économique d'une dette financière. Dans ce dernier cas, la dette financière est également évaluée à la juste valeur comme l'instrument dérivé de couverture économique.

2.12.1. Dettes financières

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, lorsque le Groupe émet des emprunts libellés en devises, ceux-ci font l'objet d'une couverture économique du risque de change (et éventuellement du risque de taux d'intérêt) par le biais de Cross Currency Swaps. Dans ce cas, le management opte pour l'option de comptabilisation des emprunts à la juste valeur afin d'éviter une non-concordance comptable (*accounting mismatch*) avec les instruments dérivés utilisés comme couverture économique.

Les dettes financières comprennent également les dettes correspondant aux contrats de location, dont les droits d'usage sont comptabilisés à l'actif (voir également les sections 2.4.5. et 2.5.). Conformément à la norme IFRS 16, la dette est déterminée en actualisant les paiements futurs du contrat aux taux d'intérêts implicites du contrat lorsque ceux-ci sont mentionnés dans le contrat de location (ce qui est le cas pour les voitures de leasing). Dans les autres cas, la dette est déterminée en actualisation les paiements futurs du contrat à un taux d'actualisation lié à la durée moyenne (résiduelle) du contrat. Ce taux d'actualisation est calculé par un conseiller externe suivant le type d'actif.



Le Groupe utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de la date de début de contrat). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

2.12.2. Autres passifs financiers

Il s'agit des instruments financiers dérivés comptabilisés à leur juste valeur via résultat et qui sont utilisés dans le cadre d'une couverture économique de dettes financières (voir section 2.7. ci-dessus).

2.12.3. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.13. Avantages du personnel

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans le Groupe.

A. Régime de pension complémentaire à contributions définies

Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation légale incombant à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

B. Régime de pension complémentaire à prestations définies

Ce régime, financé par des cotisations payées par le Groupe à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe, a été clôturé pour le futur.

Le régime de pension complémentaire à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son ancienneté et de sa rémunération.

Dans le cadre de ce régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe étaient également payées par le Groupe et par les collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations étaient comptabilisées comme charges quand elles étaient dues, et incluses dans les frais de personnel.

Le montant comptabilisé pour les régimes de pension à prestations définies dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que le Groupe devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que le Groupe puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

2.14. Revenus

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

Les produits provenant de services de maintenance, service de gérance, ... (comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés) sont comptabilisés lorsque les services sont prestés, ce qui correspond à une comptabilisation linéaire en cours d'année. Il en va de même pour les produits provenant de l'activité de coworking.

Les produits provenant de l'activité coworking sont comptabilisés dans la rubrique « I. Revenus locatifs – Loyers ».

Les réductions de loyers accordées exceptionnellement en période de crise économique, telle que la crise liée à la pandémie COVID-19 et au lockdown qui y était lié, sont comptabilisées en diminution des revenus, conformément à la norme IFRS 9 ("impairment loss").



2.15. Profit ou perte sur vente d'immeuble de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

2.16. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas l'impact fiscal est également comptabilisé dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales reportées.

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

3.1. Jugements significatifs concernant les méthodes comptables du Groupe

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, le Groupe a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 – *Contrats de location*.

3.2. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les principales méthodes comptables.

Litiges et incertitudes

Le Groupe est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, (selon les informations dont dispose le Groupe à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Depuis le 1^{er} janvier 2019 suite à l'intégration de Silversquare dans le périmètre de consolidation, un nouveau segment est rajouté : Activité coworking. Les segments catégorisés selon la répartition géographique sont désormais regroupés sous l'« Activité d'opérateur immobilier ».

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux¹.

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente et les justes valeurs des baux Silversquare (droit d'usage)), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (68,1%), les 31,9 % restants concernant des immeubles situés en Flandre (15,9%), en Wallonie (10,6%), et à Luxembourg ville (5,5%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District) et assimilé², Bruxelles décentralisé et Bruxelles périphérie.

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

¹ Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

² Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.



	Activité opérateur immobilier												Activité coworking				Montants non affectés / éliminations intra-compagnies		Total					
	Bruxelles CBD et assimilé				Bruxelles décentralisé				Bruxelles périphérie				Wallonie				Flandre				Luxembourg ville			
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19		
(en milliers €)																								
COMPTÉ DE RÉSULTATS																								
A. Revenus locaux	66 931	73 605	6 769	6 164	8 797	9 106	11 118	10 796	32 231	30 358	4 908	5 174	8 006	7 406	- 1 107	- 171	137 652	142 437						
B. Résultat d'exploitation des immeubles	57 340	68 668	5 882	3 852	8 890	7 136	9 408	8 956	29 779	27 304	4 275	4 524	- 363	2 834	- 14	- 22	115 197	123 251						
C. Variations de la juste valeur des immeubles	17 690	75 526	- 3 736	2 987	- 2 588	- 2 801	7 900	16 080	- 27 009	2 045	8 502	16 047	608	231	-	-	1 367	110 113						
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 049	10 024	-	-	- 2 743	2 402	-	-	-	534	-	-	-	-	-	-	306	12 961						
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	78 078	154 217	2 146	6 838	3 559	6 737	17 308	25 036	2 770	29 883	12 777	20 571	245	3 065	- 14	- 22	116 870	246 325						
F. Frais généraux de la Société	66,8%	62,6%	1,8%	2,8%	3,0%	2,7%	14,8%	10,2%	2,4%	12,1%	10,9%	8,4%	0,2%	1,2%	- 18 596	- 16 504	100%	100%						
G. Autres revenus et charges d'exploitation															- 1 932	- 1 028	- 1 932	- 1 028						
H. Résultat financier															- 38 642	- 48 807	- 38 642	- 48 807						
I. Impôts															- 1 107	- 1 228	- 1 107	- 1 228						
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)																	56 593	178 757						
Résultat net (part de groupe)																	57 709	178 463						
Participations ne donnant pas le contrôle																	- 1 116	294						
BILAN																								
Actif																								
Goodwill	2 607	7 391	-	-	-	-	1 329	1 329	5 308	5 308	-	-	8 900	9 600	-	-	18 145	23 629						
Immeubles de placement et actifs déduits en vue de la vente	1 659 766	1 716 835	82 234	83 180	92 537	121 093	284 973	256 193	449 467	474 911	147 083	138 566	45 170	24 044	-	-	2 761 229	2 814 822						
dont investissements et acquisitions de l'année	182 037	91 648	2 790	- 1 474	1 230	7 348	- 16 403	11 128	1 565	3 087	15	- 37	-	-	-	-	171 234	111 699						
Autres actifs	3 343	2 178	-	-	-	-	1 624	1 229	-	-	-	-	-	-	62 147	70 393	67 114	73 801						
TOTAL ACTIF	1 665 716	1 726 404	82 234	83 180	92 537	121 093	287 926	258 751	454 775	480 219	147 083	138 566	54 070	33 645	62 147	70 393	2 846 488	2 912 251						
Pourcentage par secteur	58,5%	59,3%	2,9%	2,9%	3,3%	4,2%	10,1%	8,9%	16,0%	16,5%	5,2%	4,8%	1,9%	1,2%	2,2%	2,4%	100%	100%						
TOTAL PASSIF															1 255 084	1 308 379	1 255 084	1 308 379						
TOTAL CAPITAUX PROPRES															1 591 404	1 603 872	1 591 404	1 603 872						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère															1 591 404	1 603 872	1 591 404	1 603 872						
Participations ne donnant pas le contrôle															-	-	-	-						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES															2 846 488	2 912 251	2 846 488	2 912 251						



5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Loyers	134 045	141 342
Gratuités locatives	- 2 660	- 2 510
Concessions accordées aux locataires (incentives)	- 161	- 252
Indemnités de rupture anticipée de bail	6 428	3 857
Revenus locatifs	137 652	142 437

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers et les revenus des contrats de membres des espaces de coworking (8,0 millions € en 2020 et 7,4 millions € en 2019), les revenus locatifs sont également composés :

- des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XV de l'état du résultat global consolidé ;
- des indemnités perçues, liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.20	31.12.19
À moins d'un an	114 184	129 599
Entre un et cinq ans	363 735	378 666
À plus de cinq ans	377 126	425 738
Revenus locatifs	855 045	934 003

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par le Groupe, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit des loyers et revenus des contrats des membres d'espaces de coworking non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 1,3 million € et 3,0 millions € pour les exercices 2020 et 2019. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

Bail type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés chaque année à la date d'anniversaire de la signature du bail, à la demande de Befimmo, avec comme plancher le dernier loyer.

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires. Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement de toutes les obligations découlant du contrat de bail.

Chaque bail est enregistré.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable (équivalant à six mois de loyer) et appellable à première demande.



Bail type de Fedimmo

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer de base.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer, à la fin du bail, le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, et certaines représentations, ne sont pas tenus de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués ou cédés par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Loyers à payer sur locaux pris en location	- 261	- 521
Réduction de valeur sur créances commerciales	- 748	- 561
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	995	569
Charges relatives à la location	- 14	- 514

Ces tableaux reprennent les montants :

- d'une part, des loyers payés sur des locaux pris en location et qui sont ensuite reloués aux clients du Groupe ;
- les amortissements sur contrats de location, comptabilisés selon la norme IFRS 16 (voir note 39 de ces états financiers) ;
- d'autre part, des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.20	31.12.19
À moins d'un an	233	275
Entre un et cinq ans	571	815
À plus de cinq ans	257	329
Loyers payés	1 061	1 419

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (location d'immeubles), hors les contrats de location soumis à la norme IFRS 16.

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre indicatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 15.000 €.



7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.20 (en milliers €)					
À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION		
IX. Frais techniques	-18 520		16 081	IV. Récupération de charges immobilières	
<u>Récurrents</u>	<u>-5 885</u>	<u>-2 088</u>	<u>3 797</u>	<u>Récurrents</u>	
Réparations	-4 428	-1 189	3 239	Réparations	
Redevances de garantie totale	- 989	- 675	314	Redevances de garantie totale	
Primes d'assurance	- 469	- 225	244	Primes d'assurance	
<u>Non récurrents</u>	<u>-12 635</u>	<u>-1 475</u>	<u>11 159</u>	<u>Non récurrents</u>	
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-12 508	-1 440	11 069	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs	
Sinistres	- 126	- 36	27	Récupération sur sinistres	
			63	Indemnisations des sinistres par les assureurs	
XII. Frais de gestion immobilière	-2 830	-1 705	1 125	Frais de gestion immobilière	
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 125	1 125	Honoraires de gérance perçus	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 830	-2 830			
X. Frais commerciaux	-1 736	-1 736			
Commissions d'agence	-1 490	-1 490			
Publicité	- 24	- 24			
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 223	- 223			
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 867	-1 867			
XIII. Autres charges immobilières	-7 928	-7 928			
Charges immobilières	-32 880	-16 799	16 081	IV. Récupération de charges immobilières	

31.12.19 (en milliers €)					
À CHARGE		NET	RÉCUPÉRATION		
IX. Frais techniques	-17 055		14 992	IV. Récupération de charges immobilières	
<u>Récurrents</u>	<u>-6 180</u>	<u>-2 513</u>	<u>3 667</u>	<u>Récurrents</u>	
Réparations	-4 610	-1 419	3 192	Réparations	
Redevances de garantie totale	- 1 127	- 810	317	Redevances de garantie totale	
Primes d'assurance	- 443	- 285	158	Primes d'assurance	
<u>Non récurrents</u>	<u>-10 875</u>	<u>- 651</u>	<u>10 223</u>	<u>Non récurrents</u>	
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-10 748	- 614	10 134	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs	
Sinistres	- 127	- 38	46	Récupération sur sinistres	
			44	Indemnisations des sinistres par les assureurs	
XII. Frais de gestion immobilière	-2 642	-1 540	1 102	Frais de gestion immobilière	
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 102	1 102	Honoraires de gérance perçus	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 642	-2 642			
X. Frais commerciaux	-1 476	-1 476			
Commissions d'agence	-1 320	-1 320			
Publicité	- 34	- 34			
Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 122	- 122			
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 268	-2 268			
XIII. Autres charges immobilières	-5 308	-5 308			
Charges immobilières	-28 749	-13 757	14 992	IV. Récupération de charges immobilières	

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2019 et 2020, les origines des charges immobilières nettes supportées par le Groupe.

La variation principale se situe au niveau des « Autres charges immobilières » qui sont en hausse de 2,6 millions € suite à une extourne, en 2019, de provisions liées à la vente de l'immeuble Brederode (en 2017) à la suite de l'extinction de tout risque résiduel. La hausse de 1,8 million € des grosses réparations (qui passent de -10,7 millions € au 31 décembre 2019 à -12,5 millions €) est imputable aux travaux de première installation pour locataires dans les projets Quatuor et Brederode Corner. Cette charge est entièrement récupérable ce qui est reflété dans la rubrique « récupération des grosses réparations ».

Les charges et taxes sur immeubles non loués sont en diminution de 0,4 million € grâce à l'augmentation du taux d'occupation des immeubles Media et Triomphe.



8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.20	31.12.19
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 947	24 300
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	4 188	4 377
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	20 759	19 923
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-32 760	-29 752
Charges locatives exposées par le propriétaire	-10 475	-8 762
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-22 285	-20 990
Total	-7 813	-5 451

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes soient supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

Ces rubriques tiennent également compte, depuis le 1^{er} janvier 2019, de l'impact de l'intégration de Silversquare dans la comptabilité au 31 décembre 2019. La charge comprend les charges opérationnelles et précomptes et taxes des espaces de coworking. Les principales charges opérationnelles de Silversquare sont comptabilisées à ce niveau, qui est donc appelé à augmenter avec l'expansion du réseau de coworking. Au 31 décembre 2020, l'impact de Silversquare sur les charges locatives et les taxes s'élève à 6,7 millions €. En 2019, les charges locatives et les taxes de Silversquare s'élèvent à 4,1 millions €.

9. AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

En 2020, cette rubrique est principalement impactée par des éléments non récurrents (remboursement du fonds de réserve de copropriété à la suite de la dissolution du de la copropriété WTC).

10. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Frais de personnel	-9 617	-8 091
<i>Frais de personnel</i>	-6 465	-5 172
<i>Rémunération des Administrateurs et membres du Comité exécutif de Befimmo SA</i>	-3 152	-2 918
Frais de fonctionnement et communication	-3 126	-3 139
Frais IT	-2 615	-2 355
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-2 779	-2 273
Frais FSMA et Euronext	- 139	- 127
Taxes et TVA non récupérable	- 320	- 519
Frais généraux de la Société	-18 596	-16 504

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille ou directement imputables comme charge opérationnelle d'un espace de coworking.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support du Groupe (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes exerçant une fonction de support à l'activité)¹, les rémunérations des membres du Comité exécutif et les rémunérations des Administrateurs, les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal, immobilier, etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Au 31 décembre 2020, les « frais de fonctionnement et communication » sont stables par rapport au 31 décembre 2019. Ces frais comprennent principalement les frais de maintenance et de gestion des bureaux, les frais de communication et les frais d'assurance.

Les « frais IT » ont augmenté par rapport à 2019. Cette hausse est principalement liée au processus accéléré de numérisation de Befimmo.

La sous-rubrique « Honoraires » comprend principalement les frais d'experts pour l'évaluation du portefeuille, de consultants, d'avocats et les émoluments du Commissaire EY détaillés ci-dessous. Cette sous-rubrique comporte donc les frais liés aux projets courants et non courants de l'entreprise.

¹ Les frais de personnel des équipes immobilières et des équipes liées aux espaces de coworking de la Société sont enregistrés dans les Charges immobilières.



Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2020 s'élèvent à 77.880,00 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2020 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 32.455,00 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young a réalisé au cours de l'exercice 2020 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 27.000,00 € HTVA.

EY, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2020 de Fedimmo, Zin in Noord, Zin in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree et Silversquare Belgium et ses filiales s'élèvent à 67.080,00 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA, ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensich, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2020 d'Axento SA s'élèvent à 10.500,00 € HTVA.

Outre sa mission légale, au cours de l'exercice 2020, Ernst & Young (Luxembourg) n'a pas fourni de prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation du Groupe sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

Effectifs du Groupe		31.12.20	31.12.19
Nombre de personnes liées par un contrat de travail		126	119
Dont:			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	59	55
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	35	31
Équipe coworking	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	32	33
Équivalent temps plein moyen sur l'année		122,42	109,79
Dont:			
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	58,4	52,7
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	33,9	30,1
Équipe de coworking	Équivalent temps plein moyen sur l'année	30,1	27,0

11. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Étalement des gratuités	-1 232	-1 033
Autres	- 700	4
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 932	-1 028

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net du Groupe. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents. Pour l'exercice 2020, il s'agit de dépréciations de goodwill sur la participation dans Silversquare.

12. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	252 339	100 182
Valeur comptable des immeubles vendus	-252 033	-87 221
Résultat sur vente d'immeubles de placement	306	12 961

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 situé dans le CBD de Bruxelles.

Dans le courant de l'exercice 2019, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur l'immeuble Pavilion, situé dans le CBD de Bruxelles et a vendu l'immeuble Eagle Building, situé à Diegem en périphérie bruxelloise. Fedimmo a vendu 3 immeubles en Flandre : Ijzerkaai 26 à Courtrai, Grote Markt 10 à Menin et Kasteelstraat 15 à Izegem.

Le montant repris sous l'intitulé « Valeur comptable des immeubles vendus » reprend le montant de la dernière juste valeur des immeubles sortis du portefeuille et, le cas échéant, le montant du goodwill affecté aux immeubles sortis du portefeuille.



13. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	89 506	172 173
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-88 139	-62 060
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 367	110 113

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comprennent les variations de la juste valeur des immeubles du portefeuille du Groupe ainsi que la juste valeur des baux de Silversquare (droit d'utilisation).

Sur l'année 2020, la variation de la juste des immeubles de placement hors loyers Silversquare s'élève à +759 milliers € et la variation de la juste valeur des baux Silversquare s'élève à +608 milliers €.

En 2019, ces montants étaient respectivement de +109.882 milliers € pour les immeubles et de +232 milliers € pour les baux.

14. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)	31.12.20	31.12.19
(+) XX. Revenus financiers	745	782
(+) Intérêts et dividendes perçus	570	686
(+) Redevances de location-financement et similaires	175	96
(+/-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-19 125	-19 117
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-9 614	-13 974
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	- 272	- 215
(-) Autres charges d'intérêts	-1 497	- 495
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	4 008	8 223
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	<i>4 008</i>	<i>8 223</i>
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-11 751	-12 657
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	<i>-11 751</i>	<i>-12 657</i>
(-) XXII. Autres charges financières	-2 579	-4 933
(-) Frais bancaires et autres commissions	-2 579	-2 489
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	- 1	0
(-) Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	-	-2 443
(+/-) XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17 682	-25 539
(+/-) Instruments de couverture autorisés	-31 059	-29 660
<i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	<i>-31 059</i>	<i>-29 660</i>
(+/-) Autres	13 377	4 120
(+/-) Résultat financier	-38 642	-48 807

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -21,0 millions € au 31 décembre 2020, par rapport à -23,3 millions € au 31 décembre 2019.

Les « Revenus financiers » sont stables et comprennent principalement les intérêts perçus sur les billets de trésorerie émis (dans un contexte de taux d'intérêt négatifs).

Les « Charges d'intérêts nettes » sont stables par rapport à l'exercice 2019 grâce à un endettement financier moyen stable (légère hausse de 0,5% en 2020) et la bonne maîtrise du coût moyen (annualisé) de financement qui s'établit à 2,0% (stable par rapport à l'exercice 2019).

L'impact des charges d'intérêt financières liées aux dettes IFRS 16 dans la sous-rubrique « Autres charges d'intérêts » (principalement liées aux baux externes de Silversquare) s'élève à 1,4 million € en 2020, contre 0,4 million € dans les comptes au 31 décembre 2019.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -17,7 millions € sur l'exercice 2020. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des moins-values constatées sur les produits forward (-18,5 millions €, CVA/DVA inclus) et les plus-values constatées sur les produits option (0,1 million €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture du Groupe. Les variations de valeur des Cross Currency Swaps, conclus pour couvrir le risque de change et d'intérêt lié à la conclusion du USPP, s'élèvent à -12,7 millions € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète principalement les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2020, une plus-value non réalisée de 12,6 millions € a été



enregistrée. La dette USPP a été entièrement remboursée en mai 2020. Par conséquent, les Cross Currency Swaps l'échange ont pris fin à la même date.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevait à -25,5 millions € sur l'exercice 2019. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des moins-values constatées sur les produits forward (-25,2 millions €, CVA/DVA inclus) et les plus-values constatées sur les produits option (0,4 million €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture de la Société. Les variations de valeur des Cross Currency Swaps s'élèvent à -4,9 millions € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète principalement les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur).

Une liste des instruments de couvertures est reprise dans la note 33.B de ces états financiers.

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	Total		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Actifs financiers évalués au coût amorti		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Revenus financiers	745	782	-	-	180	96	565	686
Charges d'intérêts nettes	-19 125	-19 117	-7 916	-8 818	- 72	- 58	-11 137	-10 241
Autres charges financières	-2 579	-4 933	- 1	0	-	-	-2 579 ¹	-4 933 ²
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17 682	-25 539	-18 335	-24 986	-	-	653	- 553 902
Total résultat sur actifs/passifs financiers	-38 642	-48 807	-26 252	-33 804	108	38	-12 497	-15 042

15. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous :

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Impôts courants de l'exercice	-1 121	-1 256
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	404	499
Impôts différés	- 390	- 472
Impôts des sociétés	-1 107	-1 228

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 25,00% en 2020 et de 29,48% en 2019) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Les filiales Fedimmo SA, Zin in Noord SA, Zin in Noord 2025 SA et Loi 52 SA qui ont le statut de SIR institutionnelle, sont donc également soumises au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, Meirfree SA, Vitalfree SA et Silversquare Belgium SA sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (25,00% en 2020 et 29,58% pour l'exercice 2019) sur leur base imposable.

Axento SA et Silversquare Luxembourg SA (filiale de Silversquare Belgium SA) sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés sur sa base imposable.

Les « impôts courants de l'exercice » comprennent la charge d'impôt sur le résultat de l'exercice en cours. Le montant repris dans la rubrique ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs concerne une reprise d'une provision pour risques fiscaux divers.

Courant l'exercice 2020, un « Impôt différé » est enregistré pour la société Axento pour un montant total de -390 milliers €, découlant de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Les « impôts différés » s'élevaient à -472 milliers € en 2019.

Les impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA earnings.

¹ Le montant se compose principalement des frais de réservation payés sur les lignes bancaires.

² Le montant se compose principalement des frais de réservation payés sur les lignes bancaires et d'une charge exceptionnelle de 2,7 millions € liée au dénouement d'une cession de créances à taux fixe sur l'immeuble « Pavillon » cédé en mai 2019.



16. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	57 709	178 463
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	27 040 351	27 052 443
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	27 048 907	25 676 219
Résultat par action (de base et dilué) (en €) (part du groupe)	2,13	6,95
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	45 440	66 250
Solde du dividende (brut)	15 413 ¹	23 265
Dividende brut total de l'exercice	60 860	89 515
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	2,25	3,45

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

17. GOODWILL

Goodwill Fedimmo

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. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une réduction du goodwill de 4.784 milliers € a été enregistrée suite à la vente de l'immeuble Froissart et à l'apport en nature des bâtiments WTC 3 et WTC 4 à l'entité Zin in Noord 2025 SA. Les montants du goodwill, liés aux immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	31.12.20	31.12.19
COÛT		
Solde de début d'exercice	14 515	14 704
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	-4 784	- 189
Solde de fin d'exercice	9 731	14 515
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	- 487	- 487
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-	-
Solde de fin d'exercice	- 487	- 487
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	14 028	14 217
Valeur en fin d'exercice	9 244	14 028

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur localisation par secteur géographique. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	Goodwill	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100% et la dépréciation des exercices précédents)	Valeur d'utilité	Dépréciation (de l'exercice)
Bruxelles Centre	597	32 428	32 626	-
Bruxelles quartier Léopold	2 010	126 985	128 100	-
Wallonie	1 329	44 049	44 180	-
Flandre	5 308	201 157	201 580	-
Portefeuille total	9 244	404 618	406 486	-

¹ Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 27 avril 2021. Le dividende final (brut) peut être ajusté si la Société ne détient plus d'actions propres liées à son programme de liquidité (12.092). Le dividende final maximum (brut) peut donc s'élever à un maximum de 15.420 milliers €.



Test de dépréciation

Au terme de chaque clôture comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles. Le résultat de ce test réalisé au 31 décembre 2020 (illustré dans le tableau ci-avant) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

Test de sensibilité

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation des taux d'actualisation de 124% est nécessaire pour observer les premières dépréciations de valeur du goodwill comptabilisé. Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1 % de ce taux entraînerait une dépréciation de 3.509 € de la valeur du goodwill.

Goodwill Silversquare

La consolidation de Silversquare 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. Ce goodwill est enregistré dans les comptes consolidés au 1^{er} janvier 2020.

Test de dépréciation

Un exercice de valorisation du groupe Silversquare a été réalisé dans le cadre de la clôture annuelle des comptes (valorisation réalisée par un expert indépendant et par le biais d'une méthode d'actualisation de cash flows futurs). Il en ressort que la valeur du groupe est inférieure à la valeur d'acquisition, une dépréciation de la valeur du goodwill de 0,7 million € est dès lors nécessaire et comptabilisée au 31 décembre 2020.

Test de sensibilité

Un test de sensibilité a été réalisé sur les deux principales composantes de la valorisation du groupe Silversquare à savoir, le chiffre d'affaires et le taux d'actualisation des cash flows estimés (WACC). Il en ressort qu'une dépréciation de la valeur du goodwill devrait être encore réalisée en cas, soit d'une variation du chiffre d'affaires prévisionnel, soit d'une hausse du taux d'actualisation. En cas de recul de 1 % du chiffre d'affaires prévisionnel, la dépréciation serait de 5,3 millions € ; en cas d'augmentation de 1% du taux d'actualisation, elle serait de 7,6 millions €.



18. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Immeubles disponibles à la location	2 222 360	2 420 692
Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 177 190	2 396 648
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	45 170	24 044
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	517 289	394 130
Immeubles de placement	2 739 649	2 814 822

Au 31 décembre 2020, la rubrique « Autres – Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Loi 44 et Loi 52 ainsi que les projets Quatuor, ZIN, Paradis Express et WTC 4.

Au 31 décembre 2019, la rubrique « Autres – Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Loi 44 et Binche (rue de la Régence 31), et les projets Quatuor, ZIN, Paradis Express, Brederode Corner et WTC 4.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €) (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Immeubles de placement	21 581	-
Actifs détenus en vue de la vente	21 581	-

La rubrique des « Actifs détenus en vue de la vente » comprend dix immeubles du portefeuille Fedimmo, dont neuf sis en Flandre et un en Wallonie.

(en milliers €)	
Valeur comptable au 31.12.2018	2 655 324
dont : - Immeubles de placement	2 655 324
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	-
Acquisitions	17 289
Autres investissements	94 410
Cessions	- 88 627
Variations de la juste valeur	110 195
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	24 044
Reconnaissance du droit d'usage au 1 janvier 2019	17 265
Nouveaux baux contractés depuis le 1 janvier 2019	6 548
Variations de la juste valeur	231
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	2 187
Reconnaissance du droit d'usage au 1 janvier 2019	2 500
Variations de la juste valeur	- 313
Valeur comptable au 31.12.2019	2 814 822
dont : - Immeubles de placement	2 814 822
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	2 790 778
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	24 044
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	-
Acquisitions	13 228
Autres investissements	158 006
Reclassement goodwill WTC 3 and 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
Nouveaux baux contractés depuis le 1 janvier 2020	20 518
Variations de la juste valeur	608
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	- 101
Variations de la juste valeur	- 101
Valeur comptable au 31.12.2020	2 761 229
dont : - Immeubles de placement	2 739 649
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare ¹	2 694 479
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	45 170
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	21 581

¹ Dont 2.086 milliers € correspondent à un droit d'usage des terrains.



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

Befimmo a acquis, en fin d'année 2019, l'immeuble Loi 44, situé en Quartier Léopold – CBD. Courant l'année 2019, Fedimmo a acquis une parcelle de terrain dans le cadre du projet Paradis Express.

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 Gate (11,1 millions €) et la rénovation du bâtiment Brederode Corner achevée en 2020 (5,1 millions €).

En 2019, le montant investi en travaux s'élève à 94,4 millions €. Les investissements ont porté principalement sur le projet Quatuor (32,1 millions €), le projet ZIN (23,1 millions €), la rénovation de l'immeuble Brederode Corner (12,5 millions €), le projet Paradis Express (7,7 millions €), les immeubles Ikaros (8,9 millions €) et la deuxième phase de la construction du Palais de justice à Eupen (3,1 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 situé dans le CBD de Bruxelles.

Au cours de l'année 2019, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Pavilion, situé à Bruxelles CBD et a vendu l'immeuble Eagle Building, situé à Diegem en périphérie. En 2019, Fedimmo a réalisé la vente de trois immeubles en Flandre : Ijzerkaai 26 à Courtrai, Grote Markt 10 à Menin et Kasteelstraat 15 à Izegem.

Les immeubles sortis du portefeuille en 2020 ont contribué à hauteur de 7,27 millions € au résultat d'exploitation des immeubles en 2020.

La note 36 comprend des informations supplémentaires concernant l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IFRS 13.

La norme IFRS 16 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Les droits d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux sont valorisés à leur juste valeur (voir principales méthodes comptables). La sous-rubrique « Autres droits d'usage » comprend le droit d'usage des terrains.

La note 39 comprend des informations supplémentaires concernant l'application de la norme IFRS 16.

19. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

B. Immobilisations incorporelles (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Immobilisations incorporelles	3 815	1 729
Immobilisations incorporelles	3 815	1 729
D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Immobilisations à usage propre	13 390	9 042
Autres	1 965	1 905
Autres immobilisations corporelles	15 355	10 948

Au 31 décembre 2020, les immobilisations incorporelles comprennent principalement les coûts liés au développement de plusieurs logiciels dans le cadre de la digitalisation de l'entreprise (2,3 millions €). Il comprend également les logiciels déjà en usage et dont l'amortissement a commencé (1,5 million €).

La sous-rubrique « Immobilisations à usage propre » comprend principalement l'ensemble des aménagements, installations et développements TIC réalisés dans les espaces de coworking (net d'amortissement).

La rubrique « Autres » comprend les droits d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking (voir la note 2.5 pour les règles comptables de ces états financiers). La note 39 comprend des informations supplémentaires concernant l'application de la norme IFRS 16.



20. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	8 083	7 273
Participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation	450	-
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	7 633	7 273
Forward - IRS	7 633	7 273
Autres	338	24
Actifs financiers non courants	8 421	7 296
B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	291	12 717
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	291	12 717
Forward - IRS	291	2
Forward - CCS	-	12 715
Prêts et créances	504	46
Actifs financiers courants	795	12 763

La rubrique « Actifs à la juste valeur via le résultat – instruments de couverture autorisés » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IFRS 9 – *Instruments financiers*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 28 de ces états financiers). 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 et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2020 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. 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 de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP 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. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties du Groupe.

21. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IFRS 16) et des tréfonds sur immeubles (3.880 millions € au 31 décembre 2020). Au 31 décembre 2020, le contrat de location-financement se situe sur l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 1.191 milliers €, en comparaison de sa valeur au coût amorti de 1.087 milliers €.

22. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit des revenus des contrats des membres des espaces de coworking, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 33.A. de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition du Groupe sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.



23. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Impôts	450	1 060
Autres	29	-
Créances fiscales et autres actifs courants	479	1 060

La sous-rubrique « Impôts » comprend principalement les avances faites à l'Administration TVA.

24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Équivalents de trésorerie	1 626	-
Valeurs disponibles	813	2 878
Total	2 439	2 878

Le Groupe étant structurellement endetté, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires du Groupe.

25. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Charges immobilières payées d'avance	1 085	448
Autres	1 374	1 736
Comptes de régularisation	2 458	2 184

Cette rubrique comprend :

- les charges immobilières payées d'avance ;
- sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés aux IRS receveurs (0,8 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 33 de ces états financiers.



26. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)		31.12.20	31.12.19
A. Capital		398 356	398 320
(+)	Capital souscrit	413 277	413 277
(-)	Frais d'augmentation de capital	-14 920	-14 957
B. Primes d'émission		861 905	861 905
C. Réserves		318 874	231 434
(+/-)	(b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	180 967	146 327
(+/-)	(b2) Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	470	-
(-)	(c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-44 172
(+/-)	(e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-40 643	-16 094
(-)	(h) Réserve pour actions propres	-69 419	-68 980
(+/-)	(j) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension	-3 166	-1 382
(+/-)	(m) Autres réserves	14 731	13 954
(+/-)	(n) Résultat reporté des exercices antérieurs	235 933	201 781

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice.

Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (112,2 millions €) et le paiement du solde de dividende 2019 (-23,3 millions €), les réserves ont également été impactées en 2020 par le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels du plan de pension à prestations définies et à contributions définies (impact de 1,8 million €), par le programme de liquidité des actions propres (-0,4 million €), par la valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (-0,7 million €) et par l'application des recommandations publiées en mai 2020 par l'Autorité des Services et Marchés financiers.

Ces dernières ont pour objet de donner des orientations concernant les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution. En conséquence, la méthode comptable d'évaluation des filiales et l'utilisation de la « Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » ont été revues. En outre, conformément aux recommandations, l'affectation des réserves statutaires liées aux immeubles vendus au cours de l'exercice doit s'effectuer pour la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2020.

De plus amples explications concernant l'impact de la mise en œuvre de ces recommandations sont fournies dans la rubrique « Note sur les fonds propres statutaires ».

Le nombre d'actions non détenues par le groupe est passé de 27.052.443 au 31 décembre 2019 à 27.040.351 actions au 31 décembre 2020, suite aux achats nets d'actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité mis en place fin 2020.



27. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Établissements de crédit	219 677	201 446
Autres	464 909	436 121
<i>EUPP</i>	416 872	406 891
<i>Garanties reçues</i>	3 382	3 410
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	44 656	25 820
Dettes financières non courantes	684 586	637 567
B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Établissements de crédit	11 001	61 448
Autres	357 696	435 719
<i>Billets de trésorerie</i>	353 000	352 000
<i>Autres</i>	-	3
<i>USPP</i>	-	80 108
<i>Garanties reçues</i>	1 540	1 408
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	3 156	2 201
Dettes financières courantes	368 697	497 167

À périmètre constant, le Groupe a couvert ses besoins de financement jusqu'au 30 septembre 2022. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, le Groupe dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par le Groupe. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou de redevances d'usufruits futures. Au 31 décembre 2020, le Groupe a des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 1.043,0 millions € dont 230,9 millions € sont utilisés. Le solde de 812,1 millions € est constitué, d'une part, de lignes de back-up pour le programme de billets de trésorerie (353,0 millions €) et, d'autre part, d'une réserve de financement de 459,1 millions €.

La rubrique « Autres – EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 416,9 millions €, dont 371,9 millions € sont à taux fixe et 45,0 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2020 portent sur 10 millions €. Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission des emprunts obligataires et des placements privés sont lissés sur la durée du financement.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur. Un montant de 75 millions USD et 22 millions GBP a été remboursé aux investisseurs en mai 2019. Le solde soit 90 millions USD a été remboursé en mai 2020.

La rubrique « Autres – Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires et des membres des espaces de coworking. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La rubrique « Autres – Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par le Groupe à la date de clôture.

La rubrique « Autres – dettes financières IFRS 16 » reprend la dette liée aux droits d'usage inscrite à l'actif du bilan selon la norme IFRS 16, d'application depuis le 1^{er} janvier 2019 (voir note 39 de ces états financiers).

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, 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 31 décembre 2020 de 44,0 millions € ; et
- des placements privés européens à taux fixes.

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 informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable et le total des dettes à taux fixes valorisées à juste valeur au terme de l'exercice comptable 2020.

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 31 décembre 2020, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit du Groupe (niveau 2).

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



(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	394 876	371 910
Ligne bancaire	2	15 626	14 850
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	2	47 085	43 978

28. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Instruments de couverture autorisés	62 973	46 455
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	62 973	46 455
Option - COLLAR	224	359
Forward - IRS	62 749	46 096
Autres passifs financiers non courants	62 973	46 455

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IFRS 9 – *Instruments financiers*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 20 de ces états financiers). 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 et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2020 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 33 de ces états financiers. 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 de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), 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. Le Groupe reçoit ces informations d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

29. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Pensions	3 388	1 471
Autres	530	-
Provisions non courantes	3 918	1 471

A. Provisions courantes (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Autres	2 526	3 155
Provisions courantes	2 526	3 155

La sous-rubrique « Pensions » représente l'écart entre la valeur actualisée des engagements de pension et la juste valeur des actifs.

Les sous-rubriques « Autres » (courantes et non courantes) concernent des litiges en cours, les travaux de mise en conformité et des provisions liées à un revenu garanti, constituées dans le cadre de l'octroi d'une emphytéose sur les immeubles Guimard et Schuman 11.



30. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Autres	93 130	85 596
Fournisseurs	59 346	46 726
Locataires	12 046	11 510
Impôts, rémunérations et charges sociales	21 737	27 360
Dettes commerciales et autres dettes courantes	93 130	85 596

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Autres	7 547	9 974
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 547	9 974

La rubrique « Autres » des dettes commerciales et autres dettes courantes est composée de trois sous-rubriques :

- fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services ;
- locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par le Groupe. Au 31 décembre 2020, un montant de 12,6 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2020 (18,9 millions € au 31 décembre 2019).

La rubrique « Autres » des dettes commerciales et autres dettes non courantes comprend principalement l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (et valorisée à sa juste valeur).

31. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

32. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Revenus immobiliers perçus d'avance	18 828	14 558
Intérêts et autres charges financières courus non échus	6 910	7 500
Autres	613	374
Comptes de régularisation	26 351	22 432

Cette rubrique comprend principalement :

- les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures ;
- les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment sur les financements à taux fixes (4,2 millions €), et sur les instruments financiers de couverture (1,9 million €).



33. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque » de ce Rapport.

A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer à la page 51 du Rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo.

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale du Groupe au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.20 (en milliers €)	Total	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	8 421	7 633	787	-	1
F. Créances de location-financement	4 822	-	-	941	3 880
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	795	292	492	-	11
C. Créances de location-financement	145	-	-	145	-
D. Créances commerciales	28 386	1 587	18 889	7 910	-
E. Autres actifs courants	29	-	29	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 439	2 433	-	-	5
Total actifs financiers	45 037	11 946	20 197	8 997	3 898

31.12.19 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	7 296	7 273	22	-	1
F. Créances de location-financement	3 265	-	-	1 087	2 178
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	12 763	12 733	30	-	-
C. Créances de location-financement	142	-	-	142	-
D. Créances commerciales	31 535	4 643	17 939	8 953	-
E. Autres actifs courants	-	-	-	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 878	2 872	-	-	6
Total actifs financiers	57 879	27 522	17 990	10 182	2 185

Tous les actifs financiers du tableau ci-avant font partie de la catégorie « actifs financiers évalués au coût amorti », selon la norme IFRS 9, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture (considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS) qui constituent la majeure partie des « Actifs financiers non courants » et des « Actifs financiers courants » et qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultats. Notons que la juste valeur des instruments financiers prend en compte le risque de crédit de Befimmo sur ses contreparties bancaires et celui de ses contreparties sur Befimmo, conformément à la norme IFRS 13. Les actifs financiers du tableau ci-avant, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture, appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité d'opérateur immobilier et opérateur d'espaces de coworking, mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, le Groupe a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		31.12.20	31.12.19
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	12 482	18 086
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	4 921	4 818
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	19 918	39 233
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		37 322	62 137



Le Groupe surveille régulièrement le recouvrement de ses créances. Les détails des échéances des dettes commerciales à la date de clôture se présentent comme suit :

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances	1 886	1 304	2 862	23 479	29 531
Totale réduction de valeur	- 927	- 162	- 6	- 49	-1 144
Réserve selon "l'Expected credit loss model IFRS 9"	- 4	- 3	- 6	- 49	- 62
Réduction de valeur	- 923	- 159	-	-	-1 082
Au 31.12.20	959	1 142	2 856	23 430	28 386

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	> 3 mois	1 à 3 mois	< 1 mois	Non échu	Total
Créances	2 010	333	785	29 936	33 064
Totale réduction de valeur	-1 429	- 1	- 31	- 69	-1 529
Réserve selon "l'Expected credit loss model IFRS 9"	- 5	- 1	- 2	- 69	- 76
Réduction de valeur	-1 424	-	- 29	-	-1 453
Au 31.12.19	581 ¹	333	754	29 867	31 535

Le Groupe valide, sur une base annuelle, que la réduction de valeur totale enregistrée (1.144 milliers €) reste supérieure à celle qui ressort de l'‘expected loss model’ défini par la norme IFRS 9 (62 milliers €).

Le Groupe porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance peut être mis en place. À la fin de l'année 2020, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 560.868 € durant l'exercice 2020 (contre 371.752 € en 2018) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 568.637 € en 2019 (contre 230.750 € en 2018).

¹ La majeure partie de ce montant est due par les institutions publiques.



B. Risques liés aux financements, aux instruments financiers de couverture et à leur valorisation

Le lecteur est invité à se référer au rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change.

(en milliers €)	31.12.20	31.12.19
Dettes à taux flottants	214 373	201 883
<i>Lignes bilatérales</i>	<i>169 412</i>	<i>156 951</i>
<i>EUPP</i>	<i>44 961</i>	<i>44 932</i>
Dettes à taux fixes	466 831	432 274
<i>Lignes bilatérales</i>	<i>15 200</i>	<i>517</i>
<i>Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures</i>	<i>35 065</i>	<i>43 978</i>
<i>EUPP</i>	<i>371 910</i>	<i>361 959</i>
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	<i>44 656</i>	<i>25 820</i>
Garanties reçues	3 382	3 410
B. Dettes financières non courantes	684 586	637 567
Dettes à taux flottants	354 403	403 150
<i>Lignes bilatérales</i>	<i>1 403</i>	<i>51 150</i>
<i>Billets de trésorerie</i>	<i>353 000</i>	<i>352 000</i>
Dettes à taux fixes	12 754	92 609
<i>Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures</i>	<i>8 913</i>	<i>9 399</i>
<i>USPP</i>	<i>-</i>	<i>80 108</i>
<i>Lignes bilatérales</i>	<i>685</i>	<i>899</i>
<i>Autres</i>	<i>-</i>	<i>3</i>
<i>Dettes financières IFRS 16</i>	<i>3 156</i>	<i>2 201</i>
Garanties reçues	1 540	1 408
B. Dettes financières courantes	368 697	497 167
Total endettement financier	1 053 283	1 134 734

Dans le courant de l'année 2020, Befimmo a réalisé plusieurs opérations :

- une prolongation de six ans d'une ligne bilatérale de 75 millions € ;
- le renouvellement d'une ligne bilatérale de 100 millions € d'une durée maximale de cinq ans, deux ans au départ avec trois options d'extension d'un an, dont une a déjà été exercée ;
- une nouvelle ligne bilatérale de 100 millions € d'une durée de quatre ans ;
- une prolongation de six ans d'une ligne bilatérale de 35 millions € ;
- un accroissement nominal de 50 millions € à 80 millions € d'une ligne bilatérale ;
- une prolongation de la tranche de 60 millions € d'une ligne bilatérale, dont 30 millions € prolongés jusqu'en août 2025 et le solde jusqu'en août 2027.

Befimmo a également réalisé, courant 2020, un placement privé européen de dette à taux fixe d'un montant de 10 millions € sur 15 ans.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, le Groupe a couvert ses besoins de financement jusqu'au 30 septembre 2022.

Au 31 décembre 2020, les financements dont le Groupe dispose sont principalement constitués¹ :

- de plusieurs lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 998,0 millions €, avec pour échéances janvier 2021 (0,7 million €), octobre/novembre/décembre 2022 (245 millions €), février/juin/octobre 2023 (120 millions €), février/mai/juin 2024 (255 millions €), juillet/août/décembre 2025 (206,4 millions €), 75 millions € en 2026 et 65 millions € en 2027 ; de Trois lignes bancaires font l'objet d'un amortissement annuel de respectivement 3,4 millions € en 2021, 12,4 millions € en 2022, 9,8 millions € en 2023 et 5,3 millions € en 2024 ;
- de placements privés obligataires européens à taux fixes en € pour un montant total de 372,8 millions € dont 10 millions € échéant en 2022, 3 millions € échéant en 2023, 12 millions € échéant en 2024, 19 millions € échéant en 2025, 198,8 millions € échéant en 2026, 120 millions € échéant en 2027 et 10 millions € en 2035 ;
- d'un placement privé obligataire européen à taux variable en € pour un montant total de 45 millions €, échéant en avril 2022 ;
- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 44,0 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruits futures (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo et deux immeubles de Befimmo ;
- de différentes lignes de crédit bilatérales à taux fixes pour un montant total de 1,0 million € avec des amortissements mensuels jusqu'en 2025.

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 €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 353 millions € au

¹ Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt.



31 décembre 2020. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus. Ce programme permet en outre de réaliser des émissions à plus long terme, et est utilisé dans ce cadre à hauteur de 111,3 millions € (support documentaire pour une partie des 372,8 millions € de placements privés obligataires européens à taux fixes).

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 76, a amené le Groupe à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2020) :

	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	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	0,92%	fév. 2025	août. 2026	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	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	15	0,88%	nov. 2017	nov. 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	0,82%	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	1,25%	fév. 2025	fév. 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	50	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,70%	sep. 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%	oct. 2020	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,25%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,61%	fév. 2025	fév. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,74%	Jan. 2025	Jan. 2031	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,51%	mar. 2017	juil. 2021	Euribor 1 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	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%	mar. 2018	mar. 2026	Euribor 12 mois

La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS.

Au 31 décembre 2020, le ratio de couverture est de 98,6%.

¹ 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.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2019 est présentée ci-dessous. Pour rappel, les CCS ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion du USPP, libellé en US Dollar.

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	DEVISE Montant notionnel (millions)	€ Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture	Taux de référence	
CAP acheté	2	Option			30	0,50%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option			25	0,85%	juil. 2015	juil. 2020	Euribor 3 mois
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			20	1,58%	jan. 2018	juil. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	déc. 2017	sept. 2022	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	0,92%	août. 2018	août 2026	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			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			15	0,88%	nov. 2017	nov. 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	0,82%	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			30	0,75%	juil. 2019	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,25%	fév. 2025	fév. 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			25	1,12%	jan. 2025	juil. 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%	juil. 2019	juil. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			50	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			50	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			30	0,94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			20	0,74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	0,70%	sep. 2019	juil. 2039	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	069%	avr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,82%	avr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	mar. 2017	juil. 2021	Euribor 1 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			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%	mar. 2018	mar. 2026	Euribor 12 mois
CCS ²	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai. 2012	mai. 2020	Fix USD pour Fix EUR

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'intérêt, et non à des fins spéculatives.

¹ 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.

² Les taux d'intérêt en € sont marge inclus pour le CCS. Les taux sont applicables à partir du 1^{er} juin 2015.



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, CCS, CAP 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. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2020 a été impactée par la prise en compte de 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. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues 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 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
CCS	2	-	-
		7 924	-62 973

(en milliers €)		Rubriques bilantaires au 31.12.2019	
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	-	- 359
Forward	2	7 274	-46 096
CCS	2	12 715	-
		19 989	-46 455

Le Groupe 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. Les conventions ISDA avec les contreparties sur les instruments financiers prévoient la compensation entre les instruments financiers de couverture portés à l'actif et ceux portés au passif du bilan en cas de défaut. Aucun collatéral n'a été échangé entre les parties.

L'effet potentiel de la compensation des contrats des instruments financiers de couverture est repris ci-dessous :

Effet des accords de compensation exécutoire (en milliers €)	I.E.b. Actifs à la juste valeur via le résultat		I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	8 130 ¹	20 030	65 628 ¹	47 486
Compensation exécutoire	-8 130	-20 030	-8 130	-20 030
Montants nets	-	-	57 498	27 456

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par le Groupe intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	Juste valeur finale
Exercice 31.12.20	-26 465	2 475	-31 058	- 1	-55 050
Exercice 31.12.19	3 252	- 58	-29 660	-	-26 465

¹ Les montants 8.130 milliers € et 65.628 milliers € s'entendent hors CVA/DVA.



Dans le cadre de sa politique de couverture, le Groupe a procédé durant l'exercice à différentes opérations sur instruments de couverture :

- mise en place de deux nouveaux IRS payeurs de 25 millions € d'une durée de 18 années respectivement ;
- mise en place de deux nouveaux IRS payeurs pour un montant notionnel total de 50 millions € sur 18 ans à partir de 2022 ;
- restructuration d'un IRS payeur de 25 millions € pour prolonger l'échéance de 8 à 12 ans ;
- restructuration d'un IRS payeur de 25 millions € avec une date de début différée en 2025 pour prolonger l'échéance de 2028 à 2031 ;
- restructuration d'un IRS payeur de 30 millions € pour prolonger l'échéance de 2028 à 2040.
- Dans le sillage de la rotation de portefeuille fin 2020, quatre IRS ont été restructurés pour un total de 125 millions € couvrant 2021 et une partie de 2022.

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2020, un montant de dette de 967,8 millions € (représentant 96,6 % de la dette totale) est financé à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 32,8 millions €, est financé à taux variables mais est partiellement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'un COLLAR.

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 1,3 million € (en base annuelle).

Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2020, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 0,1 million € (en base annuelle).

C. Risque de liquidité financière

Le lecteur est invité à se référer à la page 13 de ce Rapport pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne pondérée de la dette s'élève à 4,9¹ années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par le Groupe.

PASSIF (31.12.20)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	684 586	-	318 828	365 758
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	44 656	-	15 709	28 947
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	7 547	-	7 547	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	368 697	368 697	-	-
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	3 156	3 156	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	72 597	72 597	-	-
E. Autres passifs courants	4 276	4 276	-	-
Total passifs financiers	1 137 702	445 570	326 375	365 758

PASSIF (31.12.19)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	637 567	-	255 952	381 614
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	25 820	-	9 127	16 693
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9 974	-	9 974	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	497 167	497 167	-	-
<i>Dont Dettes financières IFRS 16</i>	2 201	2 201	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	70 320	70 320	-	-
E. Autres passifs courants	3 872	3 872	-	-
Total passifs financiers	1 218 900	571 359	265 927	381 614

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13 et sont comptabilisés au coût amorti, à l'exception de la dette USPP en 2019, valorisée à la juste valeur à la date de clôture. Selon IFRS 13, la dette mise à la juste valeur appartient au niveau 2.

¹ Ce calcul ne tient pas compte des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.



34. VARIATIONS DE L'ENDETTEMENT RELATIF AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Le tableau suivant vise à améliorer les informations relatives à la variation de l'endettement relatif aux opérations de financement, que cette variation provienne de mouvements de trésorerie ou non.

	I. E. et II.B. Actifs financiers non courants et courants	I.C. et II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	I.B. et II.B. Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2018	37 501	-24 021	-1 178 531	-1 165 051
Ajustement de soldes bilantaires lié au changement de périmètre de consolidation (intégration de Silversquare dans la consolidation au 1 janvier 2019)	-9 254		-3 303	-12 557
Reconnaissance dettes financières IFRS 16 au 1 janvier 2019			-21 606	-21 606
Au 1 janvier 2019	28 247	-24 021	-1 203 440	-1 199 214
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	-904	-58	71 942	70 980
Placements privés obligataires européens			-50 000	-50 000
Remboursement USPP mai 2019			82 769	82 769
Diminution des dettes financières			37 693	37 693
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-904	-58		-962
Remboursement dettes financières IFRS 16			1 479	1 479
Changements sans contrepartie de trésorerie	-7 284	-22 376	-3 236	-32 895
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	-7 284	-22 376	4 674	-24 986
Variations des frais d'émissions de dettes activés			-15	-15
Variations dettes financières IFRS 16 depuis le 1 janvier 2019			-7 895	-7 895
Au 31 décembre 2019	20 059	-46 455	-1 134 734	-1 161 129
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	1 222	2 475	90 941	94 638
Placements privés obligataires européens			-10 000	-10 000
Remboursement USPP mai 2020			67 494	67 494
Diminution des dettes financières			31 126	31 126
Instruments de couverture et autres actifs financiers	1 222	2 475		3 697
Remboursement dettes financières IFRS 16			2 321	2 321
Changements sans contrepartie de trésorerie	-12 065	-18 993	-9 490	-40 549
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	-12 065	-18 993	12 614	-18 444
Variations des frais d'émissions de dettes activés			7	7
Variations dettes financières IFRS 16 depuis le 1 janvier 2020			-22 111	-22 111
Au 31 décembre 2020	9 216	-62 973	-1 053 283	-1 107 040



35. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le régime de pension complémentaire du Groupe (Befimmo et filiales à l'exception de Silversquare) a été modifié à partir de l'exercice 2016.

Les collaborateurs engagés à partir du 1^{er} janvier 2016 bénéficient d'un nouveau régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du nouveau régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1^{er} janvier 2016. Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

Les actifs couvrant les engagements du Groupe au titre des prestations définies ont été transférés du fonds de pension AG Real Estate OFP vers une compagnie d'assurance.

A. Régime à prestations définies

Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Ce régime de pension est exposé à différents risques dont notamment le risque de taux, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés d'actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque lié au gestionnaire, le risque lié à l'évolution des pensions légales et celui lié à l'évolution de l'espérance de vie.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :



(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif ¹	(Actif)/passif net
Au 31 décembre 2018	8 986	-9 166	- 180	180	0
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	123	0	123		123
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	180	- 181	- 1		- 1
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	303	- 181	122		122
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	1 867	0	1 867		1 867
Ajustements liés à l'expérience	- 250	0	- 250		- 250
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)	0	- 384	- 384		- 384
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)				- 180	- 180
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	1 616	- 384	1 232	- 180	1 052
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	1 920	- 566	1 354	- 180	1 174
Cotisations effectuées par l'employé	6	- 6	0		0
Cotisations effectuées par l'employeur	0	- 21	- 21		- 21
Prestations servies des actifs du régime	- 239	239	0		0
Prestations servies directement par l'employeur	0	0	0		0
Flux de trésorerie	- 234	213	- 21		- 21
Au 31 décembre 2019	10 672	-9 519	1 153		1 153
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	112	0	112		112
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Règlement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	97	- 86	11		11
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	209	- 86	123		123
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	559	0	559		559
Ajustements liés à l'expérience	696	0	696		696
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)	0	182	182		182
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	1 256	182	1 438		1 438
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	1 465	97	1 562		1 562
Cotisations effectuées par l'employé	5	- 5	0		0
Cotisations effectuées par l'employeur	0	- 20	- 20		- 20
Prestations servies des actifs du régime	- 3	3	0		0
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	3	- 23	- 20		- 20
Au 31 décembre 2020	12 140	-9 446	2 694		2 694

Le coût des services fournis est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2020 est de -1,02%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les

¹ Si un actif net existe, il ne sera pas comptabilisé



assurances-groupe (branches 23 et 21). Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

- Assurance de groupe (branche 21) : 2.387 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
- Assurance de groupe (branche 23) : 7.059 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 43% actions, 54% obligations, 3% cash et autres placements.

La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 22 années. Les obligations de pension sont financées selon la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice 2020 est négatif à hauteur de -97 milliers €. Pour l'exercice 2019, celui-ci était positif à hauteur de 566 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.20	31.12.19
Taux d'actualisation	0,60%	0,90%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	0,90%	1,75%
Taux attendu d'augmentation des pensions	1,70%	1,70%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2021 pour ce plan sont estimées à 21 milliers €.

Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

Paramètres	Hypothèses	Impact sur la valeur actuelle de l'obligation
Taux d'actualisation	0,50%	-10,70%
Taux d'actualisation	-0,50%	12,75%
Taux d'inflation	0,50%	12,08%
Taux d'inflation	-0,50%	-10,76%
Taux de croissance de salaires	0,50%	9,99%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-9,95%
Espérance de vie	+1 an	4,01%

B. Régime à contributions définies

Dans un plan de pension de type cotisation définie, les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être supérieur au rendement obtenu par la compagnie d'assurance).

De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et celle des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » ont également été évaluées et les écarts actuariels qui en découlent ont été comptabilisés directement en capitaux propres. Au 31 décembre 2020, le montant concerné s'élève à 694 milliers €, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 3.990 milliers € et celle des actifs du plan à 3.296 milliers €.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :



(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/déficit	Effet du plafond de l'actif ¹	(Actif)/passif net
Au 31 décembre 2018	1 763	-1 763	0	0	0
Coût des services dans le compte de résultat	0	0	0	0	0
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	739	0	739	0	739
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	0	0	0	0	0
Règlement (gain)/perte	0	0	0	0	0
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat	0	0	0	0	0
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	48	- 41	7	0	7
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	787	- 41	745	0	745
Écarts actuariels résultant de	0	0	0	0	0
Changements des hypothèses démographiques	0	0	0	0	0
Changements des hypothèses financières	281	0	281	0	281
Ajustements liés à l'expérience	116	0	116	0	116
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)	0	- 3	- 3	0	- 3
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)	0	0	0	0	0
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	397	- 3	394	0	394
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	1 184	- 44	1 139	0	1 139
Cotisations effectués par l'employé	0	0	0	0	0
Cotisations effectués par l'employeur	0	- 821	- 821	0	- 821
Prestations servies des actifs du régime	- 208	208	0	0	0
Prestations servies directement par l'employeur	0	0	0	0	0
Flux de trésorerie	- 208	- 613	- 821	0	- 821
Au 31 décembre 2019	2 740	-2 421	319	0	319
Intégration du régime de pension complémentaire à contribution définie de Silversquare	37	- 27	10	0	10
Coût des services dans le compte de résultat	0	0	0	0	0
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	934	0	934	0	934
Coût des services passés (effet de réductions inclus)	0	0	0	0	0
Règlement (gain)/perte	0	0	0	0	0
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat	0	0	0	0	0
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	32	- 25	7	0	7
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	967	- 25	941	0	941
Écarts actuariels résultant de	0	0	0	0	0
Changements des hypothèses démographiques	0	0	0	0	0
Changements des hypothèses financières	223	0	223	0	223
Ajustements liés à l'expérience	171	0	171	0	171
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)	0	- 58	- 58	0	- 58
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)	0	0	0	0	0
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	394	- 58	336	0	336
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	1 361	- 83	1 277	0	1 277
Cotisations effectués par l'employé	0	0	0	0	0
Cotisations effectués par l'employeur	0	- 912	- 912	0	- 912
Prestations servies des actifs du régime	- 147	147	0	0	0
Prestations servies directement par l'employeur	0	0	0	0	0
Flux de trésorerie	- 147	- 765	- 912	0	- 912
Au 31 décembre 2020	3 990	- 3 296	694	0	694

Les contributions attendues pour l'exercice 2021 pour ce plan sont estimées à 917 milliers €.

¹ Si un actif net existe, il ne sera pas comptabilisé.



36. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13¹

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. 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%² résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.

A. Valorisation à la juste valeur au 31 décembre 2020

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	2 175 104	2 175 104
Bruxelles CBD et assimilé	1 191 864	1 191 864
Bruxelles décentralisé	82 234	82 234
Bruxelles périphérie	92 537	92 537
Flandre	428 340	428 340
Wallonie	233 046	233 046
Luxembourg ville	147 083	147 083
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	517 289	517 289
Immeubles détenus en vue de la vente	21 581	21 581
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 713 974	2 713 974

B. Techniques de valorisation utilisées pour le niveau 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants³ de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille dont voici les éléments principaux :

- La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien. Au sein du collège d'experts de Befimmo, cette technique est appliquée selon deux variantes :
 - Une méthode dite « classique », selon laquelle sont estimés les revenus futurs nets de charges estimées par l'expert sur base des baux en cours et d'éventuelles hypothèses de renégociation, indexés annuellement selon une hypothèse basée sur des perspectives de marché et actualisés à un taux reflétant à la fois la situation des marchés immobiliers et financiers et la qualité du locataire. La valeur résiduelle est calculée par capitalisation d'un revenu estimé de relocation de l'immeuble, déduction faite d'un montant de travaux, de vide locatif et de frais de commercialisation estimés pour assurer la relocation aux hypothèses définies. Le taux d'indexation utilisé par l'expert au 31 décembre 2020 pour ses projections s'élevait à 1,50%.
 - Une méthode dite « Term & Reversion », consistant à calculer d'une part la valeur actualisée des revenus contractuellement fermes à la date d'évaluation et d'autre part la valeur résiduelle au terme des contrats en cours. La valeur actualisée des revenus est calculée sur base des revenus non indexés actualisés à un taux hors inflation ; tandis que la valeur résiduelle est calculée surface par surface de manière similaire à la méthode classique, également actualisée à un taux hors inflation.
- La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

Ces méthodes de valorisation sont appliquées aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé compte tenu de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation).

¹ Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16).

² Niveau moyen des frais payés sur les transactions tels que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

³ Pour de plus amples informations, veuillez également consulter les conclusions de l'expert immobilier coordinateur, aux pages 66 et 67.



Par ailleurs, les experts ont également tenu compte dans leur évaluation de la localisation des biens, de l'âge et l'état d'entretien du bâtiment, de la durée résiduelle des baux en cours et du taux de vacance (sur base des contrats de location signés). Toutes ces informations sont consultables dans le rapport de gestion aux pages 50 à 54.

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m² ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

En ce qui concerne les projets en cours de développement, leur valeur est généralement calculée sur base de la méthode de capitalisation des revenus ; à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet au terme de sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'une plus ou moins-value locative si le projet fait déjà l'objet d'une prélocation et de laquelle est déduit le montant de travaux encore à réaliser pour délivrer l'immeuble.

Lorsque des surfaces en projet sont prélouées, la partie prélouée et la durée de bail sont consultables aux pages 56 et 59 de ce Rapport. D'autres informations au sujet de ces projets, comme le délai de construction estimé et le coût résiduel des travaux, sont également disponibles aux pages 95 et 96 de ce Rapport.

C. Évolutions de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice (niveau 3)

(en milliers €)	
Balance d'ouverture au 31 décembre 2019	2 788 591
Variation de la juste valeur	860
Investissements	162 691
Acquisitions	13 228
Cessions	- 251 396
Balance de clôture au 31 décembre 2020	2 713 974

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.



D. Information quantitative concernant l'évaluation à la juste valeur sur base de « données non observables »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)						
BUREAUX	Juste valeur au 31.12.20 (en milliers €)	Surfaces (en m²)	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalle	(moyenne pondérée)
Bruxelles CBD et assimilé	1 191 864	298 277	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	159 €/m² - 351 €/m²	(208 €/m²)
				Taux d'actualisation	1,06% - 5,00%	(2,19%)
			Méthode de capitalisation	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	4,10% - 6,75%	(4,12%)
				Loyer annuel / valeur locative	-	-
Bruxelles décentralisé	82 234	43 575	Actualisation des cash-flows	Taux de capitalisation	-	-
				Loyer annuel	136 €/m² - 187 €/m²	(166 €/m²)
			Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	6,00% - 7,00%	(6,18%)
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,00% - 7,50%	(6,47%)
Bruxelles périphérie	92 537	81 250	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel / valeur locative	-	-
				Taux de capitalisation	-	-
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel	85 €/m² - 116 €/m²	(106 €/m²)
				Taux d'actualisation	6,75% - 9,00%	(8,57%)
Flandre	428 340	204 051	Actualisation des cash-flows	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,75% - 9,00%	(8,61%)
				Loyer annuel / valeur locative	-	-
			Méthode de capitalisation	Taux de capitalisation	-	-
				Loyer annuel	60 €/m² - 176 €/m²	(124 €/m²)
Wallonie	233 046	78 364	Actualisation des cash-flows	Taux d'actualisation	1,14% - 2,19%	(1,48%)
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	5,00% - 10,00%	(6,63%)
			Méthode de capitalisation ¹	Loyer annuel / valeur locative	-	-
				Taux de capitalisation	-	-
Luxembourg ¹	147 083	13 453	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel	113 €/m² - 159 €/m²	(143 €/m²)
				Taux d'actualisation	1,64% - 2,82%	(2,63%)
			Méthode de capitalisation	Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	6,50% - 9,25%	(6,90%)
				Loyer annuel / valeur locative	-	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	517 289	274 173	Actualisation des cash-flows	Taux de capitalisation	-	-
				Loyer annuel	-	-
			Méthode de capitalisation	Taux d'actualisation	-	-
				Taux de capitalisation de la valeur résiduelle	-	-
TOTAL	2 692 393	993 144	Revenus nets capitalisés moins coût résiduel des travaux	Loyer annuel	3 660 €/m² - 6 111 €/m²	(4 451 €/m²)
				Taux de capitalisation	160 €/m² - 275 €/m²	(190 €/m²)
				Revenus nets capitalisés	3,86% - 5,00%	(4,27%)
				Taux de capitalisation	-	-

¹ Selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, la SIR publique a la faculté de ne pas mentionner les informations pour une catégorie/segment qui ne contient qu'un seul immeuble.

E. Sensibilité de l'évaluation aux variations des principales « données non observables »

Une variation de + ou -5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +104,1 millions € et -98,9 millions €.

Une variation de + ou -50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -225,7 millions € et +269,9 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

F. Processus de valorisation

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers du Groupe, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- Le Groupe envoie aux experts en fin de trimestre une information détaillée des opérations réalisées durant le trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers convenus, durée des contrats, investissements à réaliser, etc.) mais aussi d'acquisitions et de cessions d'immeubles le cas échéant.
- Le Groupe rencontre ensuite chaque expert pour commenter les informations communiquées, échanger sur les perceptions d'évolution du marché immobilier et répondre aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leurs modèles de valorisation. Sur la base de leur expérience de marché et des transactions (locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ces calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein du département investissements de Befimmo, en vue de la bonne compréhension par le Groupe des hypothèses prises en compte par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec le management de Befimmo.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est communiqué au département comptable en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs ainsi comptabilisées sont soumises à l'examen du Comité d'audit et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'administration de Befimmo.

37. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020

37.1. Engagements vis-à-vis de tiers

37.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo s'est engagée, dans le cadre de différents baux, à couvrir à sa charge des travaux de rafraîchissement pour d'une part, un montant de 2,6 millions € HTVA et, d'autre part, pour un montant maximal de 0,18 million € HTVA par an pendant encore 10 ans.

Befimmo s'est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 18 ans, à concevoir, construire et mettre à disposition de la Vlaamse Overheid une surface d'environ 70.000 m² de bureaux dans le projet ZIN.

Dans le cadre du projet Paradis Express à Liège, Befimmo s'est engagée, aux termes du bail qu'elle a conclu pour une durée de 18 ans, à mettre à disposition du SPW une surface d'environ 11.500 m² de bureaux en construction. Befimmo s'est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 15 ans, à mettre à la disposition de l'ONEM une surface d'environ 3.000 m² de bureaux. Befimmo s'est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 9 ans, à mettre à la disposition de Deloitte une surface d'environ 2.500 m² de bureaux.

Befimmo s'est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu, à mettre à disposition de Beobank une surface d'environ 22.000 m² de bureaux dans l'immeuble Quatuor en construction. Befimmo s'est engagée à mettre à disposition de Touring une surface d'environ 3.700 m² de bureaux.

L'État belge dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 27,5 ans, le Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.

La Régie des Bâtiments dispose d'une option d'acquérir le Palais de justice sis Rathausplatz à Eupen, à l'issue du bail de 25 ans.

La Communauté flamande dispose, pendant toute la durée de son bail, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur l'immeuble sis rue aux Choux à Bruxelles.



BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.

En outre, certains locataires disposent de droits préférentiels pour la location d'espaces supplémentaires dans l'immeuble qu'ils occupent.

37.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Fedimmo a signé un Head of Terms sous condition suspensive pour la vente en état futur d'achèvement du bâtiment de logement L2 et des parkings afférents du projet Paradis Express à Liège. Fedimmo a également signé un accord sous condition suspensive pour la vente du projet de construction des quatre autres bâtiments de logements (L1/L3/L4/L5) et la vente en état de futur achèvement des emplacements de parkings et caves correspondant du projet Paradis Express à Liège.

Befimmo et Fedimmo se sont engagées, sans les conditions suspensives habituelles, à céder divers immeubles situés dans les provinces belges (portefeuille Fedimmo) et un immeuble dans le CBD de Bruxelles.

37.1.3. Engagement d'acquérir

Dans le cadre de la prise de participation au capital de Silversquare Holding réalisée en décembre 2018, Befimmo a octroyé une option put sur le solde des actions détenues par les actionnaires. Elle dispose également d'une option call sur ces mêmes actions.

Befimmo a reçu des actionnaires les garanties habituelles pour ce type d'opération.

En février 2021, Befimmo s'est engagée, sans les conditions suspensives habituelles, à acquérir une emphytéose sur l'immeuble de bureau du projet « Esprit Courbevoie » situé à Louvain-la-Neuve.

37.1.4. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 414,2 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux projets ZIN, Quatuor et Paradis Express.

Engagements contractés par Befimmo Property Services pour compte de Befimmo ou de filiales

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo ou de filiales. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 3,8 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

37.1.5. Mandats de commercialisation

Befimmo et ses filiales sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

37.1.6. Engagements vis-à-vis de tiers

Befimmo, Fedimmo et Axento pourraient être amenées à remettre des offres de location ou d'investissement engageantes dont la durée de validité serait encore en cours à la date de clôture de l'exercice.

37.1.7. Engagements de Silversquare vis-à-vis de tiers

Silversquare s'est engagée à louer des espaces à des tiers dans différents immeubles (Louise, Europe, Stéphanie, Bailli) pour des durées initiales fermes allant jusqu'à 12 ans.

37.1.8. Autres engagements

Befimmo et ses filiales sont engagées pour des durées d'un à trois ans dans des contrats spécifiques tels que le service d'expertise des immeubles (dans le cadre de l'évaluation trimestrielle de la valeur du portefeuille immobilier), les services de property management de l'immeuble Axento, des contrats liés à la mise à disposition de services dans certains immeubles, des contrats de location à des tiers d'emplacements de parking, ou encore dans des contrats d'assurance.



37.2. Restrictions à la cession

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit. Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

De même, aucun immeuble du patrimoine de la Société n'est grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus. Cependant, pour permettre à Befimmo et Fedimmo de bénéficier de conditions de financement intéressantes, cinq immeubles ont fait l'objet de cessions de créances de loyers futurs à un organisme financier, et un immeuble a fait l'objet d'une cession de redevances d'usufruits futures à un organisme financier. Ces immeubles ne peuvent dès lors être cédés ou transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou sans le remboursement anticipatif de la dette financière. Il s'agit de l'immeuble Poelaert et du complexe Wiertz dans le portefeuille de Befimmo et de quatre immeubles dans le portefeuille de Fedimmo : Avenue des Arts, rue du Gouvernement provisoire et rue Lambermont à Bruxelles, et Majoor Vandammestraat à Knokke.

37.3. Garanties émises

(en milliers €)		31.12.20	31.12.19
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	11 373	5 152
Gages sur fonds de commerces et autres actifs	Garantie réelle	1 300	1 315
Garanties locatives	Garantie bancaire	1 700	1 748
Garanties émises à la clôture de l'exercice		14 373	8 215

Befimmo a émis une garantie bancaire d'un montant de 0,5 million € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway.

Befimmo a émis une garantie de 1,04 million €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion de travaux, pour mettre à disposition du Service public fédéral Justice un Palais de Justice sis Rathausplatz à Eupen.

En 2017, Befimmo avait émis une garantie de 0,9 million € au profit du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale afin de garantir la bonne exécution des travaux constitutifs de la charge d'urbanisme en nature à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme du projet Quatuor. Les travaux portent sur la rénovation de la maison d'enfants Reine Marie Henriette située 14 rue de la Flèche à Bruxelles.

En 2020, Befimmo a émis une garantie de 8,4 millions € en faveur des Autorités flamandes pour couvrir la bonne exécution de la conception, de la construction et de la location d'environ 70.000 m² de bureaux dans le projet ZIN.

Les garanties locatives et gages sur fonds de commerces et sur autres actifs sont constitués par Silversquare dans le cadre de contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux et du financement de travaux dans ces surfaces.



38. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo SA.

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2019 et 2020.

EXERCICE 31.12.20 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	144 500	
Anne-Marie Baeyaert	67 500	
Sophie Goblet	100 000	
Sophie Malarne-Lecloux	91 500	
Wim Auroousseau	60 000	
Etienne Dewulf	96 000	
Amand Benoît D'Hondt (à partir du 1er septembre 2020)	16 667	
Kurt De Schepper	80 000	
Benoît Godts (jusqu'au 1er septembre 2020)	59 833	
Vincent Querton	89 500	
Benoît De Blieck / SPRLu BDB Management	767 963	117 037
dont variable	300 000	
Autres membres du Comité exécutif	1 368 960	196 040
dont variable	460 000	
Total	2 942 423	313 077
EXERCICE 31.12.19 (en €)		
Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) ¹	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	120 500	
Anne-Marie Baeyaert	60 000	
Sophie Goblet	83 500	
Sophie Malarne-Lecloux	82 000	
Wim Auroousseau	50 000	
Etienne Dewulf	74 000	
Hugues Delpire (jusqu'au 30 avril 2019)	21 667	
Kurt De Schepper	57 500	
Benoît Godts	84 000	
Vincent Querton (à partir du 30 avril 2019)	54 333	
Benoît De Blieck / SPRLu BDB Management	731 633	74 285
dont variable	250 000	
Autres membres du Comité de direction	1229 781	182 253
dont variable	375 000	
Total	2 648 915	

39. IFRS 16 LEASES

Befimmo applique la norme IFRS 16 Contrats de location dans ces comptes consolidés à partir du 1^{er} janvier 2019.

L'impact dans le compte de résultats au 31 décembre 2020 s'élève à :

- 507 milliers € de variations de juste valeur sur les droits d'usage comptabilisés selon la norme IAS 40, enregistré dans la rubrique « variations des justes valeurs des immeubles de placement » (voir note 13 de ces états financiers) ;
- 498,0 milliers € d'amortissements des contrats de location de voitures, de copieurs repris dans la rubrique « frais généraux de la Société » ;
- 39,0 milliers € d'amortissements sur emplacement de parkings nominatifs repris dans la rubrique « charges relatives à la location » (voir note 6 de ces états financiers) ;
- 1.424 milliers € d'intérêts payés comptabilisés dans le résultat financier (voir note 14 de ces états financiers).

En 2020, le Groupe n'a pas signé de contrats de location prenant cours après le 31 décembre 2020 soumis à la norme IFRS 16.

¹ Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).



40. SILVERSSQUARE : ACQUISITION EN ÉTAPES

Depuis le 6 décembre 2018, Befimmo détient une participation de 61,43% dans Silversquare Holding SA et, depuis le 1^{er} janvier 2019, elle en a le contrôle exclusif. Il en résulte un changement de méthode de consolidation de Silversquare : celle-ci était intégrée selon la méthode de mise en équivalence jusqu'au 31 décembre 2018 et elle est, à partir du 1^{er} janvier 2019, consolidée par intégration globale. Le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 6 décembre 2018 sur l'acquisition stratégique de Silversquare disponible sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

À ce jour, après deux augmentations de capital, Befimmo détient 75,63% de Silversquare Belgium.

Les actionnaires minoritaires de Silversquare détiennent une option put (dotée d'un plafond) sur les parts résiduelles de Silversquare qu'ils détiennent encore. La valorisation de ce put découle de la valorisation du groupe Silversquare réalisée par un expert indépendant (méthode d'actualisation de cash flows futurs) dans le cadre de la clôture annuelle des comptes. Il en ressort que la valeur du groupe est supérieure à la valeur d'acquisition et la Société a dès lors enregistré la valeur de ce put dans les « Dettes commerciales et autres dettes » (voir note 30 de ces états financiers) en contrepartie d'une diminution de la « Participation ne donnant pas de contrôle ». Cette dernière ne pouvant être négative, elle est comptabilisée en diminution des « Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère – C. Réserves ».



Rapport du Commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE BEFIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Befimmo SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres, de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que les notes aux états financiers consolidés (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 28 avril 2020, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant 4 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Befimmo SA, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres pour l'exercice clos à cette date, ainsi que notes aux états financiers consolidés, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à € 2.846.488 milliers et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de € 56.593 milliers.

À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS") et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés" de notre rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

- Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent une part significative (95,4%) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...).



- **Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :**

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs,
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) ainsi que l'impact du Covid-19 sur ces hypothèses et paramètres.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note 18 aux comptes consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

- **Description du point et risque d'audit :**

Le Groupe détient des swaps d'intérêt (IRS) et des options destinés à couvrir son risque d'intérêt sur ses dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat. En effet, conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats. Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces dérivés.

- **Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :**

Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) avec les valorisations calculées par une partie externe et validées par Befimmo SA, et comparées avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans les notes 20, 28 et 33B aux comptes consolidés.

Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe;
- L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;
- Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à



poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;

- Evaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.
- Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces éléments.

Aspects concernant le rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 3 :32 du Code des Sociétés et Associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Chiffres clés 2020
- Rapport financier
- EPRA Best Practices
- Annexe III - Alternative Performance Measures

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur le rapport de gestion ni les autres informations repris dans le rapport annuel.



Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société et du Groupe au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 3:65 du Code des sociétés et associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 26 mars 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par
Christel Weymeersch*
Partner
*Agissant au nom d'une SRL

21CW0158

Compte de résultats statutaire

(en milliers €)

	31.12.20	31.12.19
I. (+) Revenus locatifs	73 481	81 357
III. (+/-) Charges relatives à la location	192	- 406
RÉSULTAT LOCATIF NET	73 673	80 952
IV. (+) Récupération de charges immobilières	15 685	14 595
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	16 679	15 509
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-17 305	-16 612
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	460	504
RÉSULTAT IMMOBILIER	89 191	94 947
IX. (-) Frais techniques	-16 859	-15 025
X. (-) Frais commerciaux	-1 462	- 744
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 671	-2 444
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-3 122	-3 665
XIII. (-) Autres charges immobilières	-3 739	-2 337
(+/-) Charges immobilières	-26 855	-24 215
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	62 337	70 732
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-11 100	-9 844
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 692	- 926
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	49 545	59 962
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 296	12 427
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32 083	62 105
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	81 332	134 494
XX. (+) Revenus financiers	4 033	45 833
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-17 736	-17 723
XXII. (-) Autres charges financières	-2 532	-4 892
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17 682	40 295
(+/-) Résultat financier	-33 917	63 513
Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	10 814	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	58 229	198 007
XXIV. (-) Impôts des sociétés	- 449	- 248
(+/-) Impôts	- 449	- 248
RÉSULTAT NET	57 779	197 759
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	2,14	7,42
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	-1 506	-1 444
RÉSULTAT GLOBAL	56 274	196 315

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.



Bilan statutaire (en milliers €)

ACTIF	31.12.20	01.01.20 (retraité)	31.12.19
I. Actifs non courants	2 677 358	2 774 722	2 776 870
B. Immobilisations incorporelles	3 636	1 650	1 650
C. Immeubles de placement	1 462 465	1 703 479	1 703 479
D. Autres immobilisations corporelles	1 997	2 318	2 318
E. Actifs financiers non courants	1 205 444	1 065 158	1 067 305
F. Créances de location-financement	3 815	2 117	2 117
II. Actifs courants	71 373	81 777	81 777
B. Actifs financiers courants	42 102	39 609	39 609
D. Créances commerciales	24 912	27 167	27 167
E. Créances fiscales et autres actifs courants	789	12 603	12 603
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 781	451	451
G. Comptes de régularisation	1 790	1 947	1 947
TOTAL DE L'ACTIF	2 748 731	2 856 499	2 858 647

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.20	01.01.20 (changement de méthode c omptable)	31.12.19
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 598 131	1 610 908	1 613 056
A. Capital	398 356	398 320	398 320
B. Primes d'émission	861 905	861 905	861 905
C. Réserves	325 530	219 174	221 322
D. Résultat net de l'exercice	12 340	131 509	131 509
PASSIFS	1 150 600	1 245 591	1 245 591
I. Passifs non courants	684 888	635 498	635 498
A. Provisions	3 435	1 293	1 293
B. Dettes financières non courantes	616 450	585 066	585 066
a. Établissements de crédit	194 613	172 565	172 565
c. Autres	421 836	412 502	412 502
C. Autres passifs financiers non courants	62 973	46 455	46 455
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 031	2 684	2 684
II. Passifs courants	465 712	610 094	610 094
A. Provisions	1 975	2 634	2 634
B. Dettes financières courantes	375 037	501 497	501 497
a. Établissements de crédit	6 765	57 257	57 257
c. Autres	368 272	444 239	444 239
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	69 235	83 586	83 586
b. Autres	69 235	83 586	83 586
E. Autres passifs courants	3 650	3 233	3 233
F. Comptes de régularisation	15 816	19 144	19 144
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 748 731	2 856 499	2 858 647

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.



Note sur les fonds propres statutaires

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Le lecteur est invité à se référer à la page 77 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

En juin 2020, l'Autorité des Services et Marchés financiers a publié des recommandations concernant les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution. En conséquence, la méthode comptable d'évaluation des filiales et l'utilisation de la « Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » ont été revues. En outre, conformément à la recommandation, l'affectation des réserves statutaires liées aux immeubles vendus au cours de l'exercice devait s'effectuer pour la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2020. Ces recommandations ont pour objet d'harmoniser le traitement de ces postes au sein du secteur. En conséquence, Befimmo SA a modifié sa méthode d'évaluation de la participation dans ses filiales et applique la méthode de mise en équivalence avec l'approche « full look through » (voir page 158 des méthodes comptables).

Compte tenu du changement de méthode d'évaluation, les fonds propres au 31 décembre 2019 ont été retraités au 1^{er} janvier 2020 comme présentés dans le tableau ci-dessous.

L'approche *look through* est une méthode par laquelle la société mère (Befimmo SA) considère le résultat de ses filiales comme s'il s'agissait de son propre résultat direct au cours du même exercice, y compris l'affectation à ses réserves statutaires, pour le calcul de ses réserves statutaires et l'obligation de distribution du résultat.

Conformément aux recommandations, l'approche « look through » n'est appliquée que pour les entités directement ou indirectement détenues à 100 % par Befimmo (toutes les filiales, sauf Silversquare Belgium SA).

Par conséquent, les réserves liées à l'investissement de Silversquare sont comptabilisées dans une nouvelle réserve (b2. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence).

L'application de l'approche « full look through » a les implications suivantes :

- Pour les filiales dont la comptabilité statutaire suit les règles BEGAAP ou LUXGAAP, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution nécessitent de convertir la comptabilité statutaire en comptabilité IFRS.
- Pour l'obligation de distribution du résultat, seuls les résultats des entités détenues à 100% et qui sont en mesure, conformément aux politiques locales, de distribuer un dividende, sont pris en compte pour le calcul. Les résultats des entités suivantes sont concernés en 2020 : Befimmo SA (statutaire), Fedimmo SA, Loi 52 SA et Befimmo Property Services SA (convertis en IFRS).
- Befimmo peut distribuer un dividende basé sur les résultats des filiales, même si ces résultats demeurent non distribués.

Les variations des capitaux propres avant et après l'affectation proposée du résultat pour de l'exercice 2020 se présentent comme suit :



	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	b2. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	h. Réserve pour actions propres (-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
CAPITAUX PROPRES au 31.12.19 (Après affectation du résultat)	398 320	413 277	-14 957	861 905	221 322	146 327		-36 181	-16 094	-78 038	-1 242	21 113	185 436	131 509	1 613 056
Affectation du résultat 2019 aux réserves					131 509	124 828		-6 351	-24 549				37 581	-131 509	
Solde de dividende de l'exercice 2019					-23 265								-23 265		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.19 (Après affectation du résultat)	398 320	413 277	-14 957	861 905	329 565	271 155		-42 532	-40 643	-78 038	-1 242	21 113	199 752	-	1 589 791
Restatement au 01.01.2020 suite à la comptabilisation des participations selon la méthode de mise en équivalence avec look through					-2 148		470				-141		-2 477		
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2020 (Après affectation du résultat et restatement)	398 320	413 277	-14 957	861 905	327 417	271 155	470	-42 532	-40 643	-78 038	-1 382	21 113	197 275	-	1 587 643
Frais d'augmentation de capital 2019			36										57		
Programme de liquidité				-382						-439					
Autres éléments du résultat global				-1 506							-1 506				
Acompte sur dividende de l'exercice 2020														-45 440	
Affectation des réserves suite à la cession des biens immobiliers - Immeubles de placement (recommandations FSMA)					-	-90 188							90 188		
Annulation réserve c) (recommandation FSMA)								42 532					-42 532		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.20 (Après affectation du résultat)	398 356	413 277	-14 920	861 905	325 530	180 967	470	-	-40 643	-78 477	-2 888	21 113	244 987	12 340	1 598 131
Affectation du résultat 2020 aux réserves ¹					12 340	15 993	-2 373		-14 405		-268		13 493	-12 340	
Solde de dividende de l'exercice 2020 ¹					-15 420								-15 420		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.20 (Après affectation du résultat)	398 356	413 277	-14 920	861 905	322 450	196 861	-1 903	-	-55 049	-78 477	-3 156	21 113	243 060	-	1 582 711

(en milliers €)

¹ Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 27 avril 2021.



Le tableau ci-dessous s'entend après affectation du résultat aux réserves.

Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés (en milliers €)	31.12.20
ACTIF NET	1 598 131
(+) Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	413 277
(+) Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	803 148 ¹
(+) Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	196 861 ²
(+) Réserve du solde positif de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	-
(-) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-
(+/-) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	- 55 049
(+/-) Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 3 156
(-) Réserve pour actions propres	- 78 477
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	1 276 603
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE	321 528
Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)	31.12.20
RÉSULTAT NET	66 969
(+) Amortissements	1 459
(+) Réductions de valeur	608
(-) Reprises de réductions de valeur	- 952
(+/-) Autres éléments non monétaires	8 626
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	- 405
(+/-) Variations de la juste valeur des biens immobiliers	- 595
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	75 709
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées ³ sur biens immobiliers durant l'exercice	17 826
(-) Plus-values réalisées ³ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-
(+) Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	17 826
TOTAL (A+B) X 80%	74 828
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)	-91 921
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	-

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings consolidé) de 2020 s'établit à 80,0 %, par rapport à 106,1 % en 2019.

¹ Le montant de 803.148 milliers € repris dans le calcul de l'article 7:212 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.757 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.

² Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.

³ Par rapport à la valeur d'acquisition, majorée des frais de rénovation capitalisés.



Goemare - Bruxelles décentralisé

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

<i>Identification.....</i>	<i>214</i>
<i>Capital</i>	<i>216</i>
<i>Identité du fondateur de Befimmo SA</i>	<i>218</i>
<i>Statuts de Befimmo SA</i>	<i>218</i>
<i>Société Anonyme.....</i>	<i>218</i>
<i>Filiales</i>	<i>218</i>
<i>Identité et qualifications des experts immobiliers</i>	<i>218</i>
<i>Structure du groupe</i>	<i>219</i>
<i>La SIR publique.....</i>	<i>219</i>
<i>La SIR institutionnelle</i>	<i>219</i>
<i>Profil type de l'investisseur</i>	<i>220</i>
<i>Déclarations</i>	<i>220</i>
<i>Responsabilité Sociétale et Environnementale</i>	<i>222</i>



Identification

DÉNOMINATION

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

SIÈGE, SITE INTERNET ET ADRESSE ÉLECTRONIQUE

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.
Tél. : +32 (0)2 679 38 60

Son site internet est le suivant : www.befimmo.be.
L'adresse électronique de la société est la suivante : contact@befimmo.be.

FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

CONSTITUTION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden D » par acte passé devant Maître Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte Raucq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte passé devant Maître Damien Hisette. Veuillez consulter le Rapport Financier Annuel de 2012 pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 19 décembre 2019 afin d'appliquer anticipativement le nouveau Code belge des sociétés et des associations. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.

DURÉE

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Befimmo SA est immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0 455 835 167.

LIEU D'ENREGISTREMENT

Bruxelles.

OBJET (ARTICLE 4 DES STATUTS)

4.1 La société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées

institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25% du capital soit détenu directement ou indirectement par la société ;

- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les parts de sicafi publiques et institutionnelles ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'activité ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- x. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;
- xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

- (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et / ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
 - la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;
- (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.
- (e) détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation



d'immeubles.

- 4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.
- La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
- 4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).
- 4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, au siège et sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles.
- Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.
- Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.
- Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge.
- Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge et dans deux quotidiens financiers de diffusion nationale. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales.
- Les avis financiers concernant Befimmo SA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.

www.befimmo.be

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège de Befimmo SA.

Capital

CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2019, le capital s'élève à 413.276.840,12 €.

Il est représenté par 28.445.971 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

- 1°) 205.135.237,71 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR ;
- 2°) 41.027.047,54 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un



dividende optionnel ;

3°) 41.027.047,54 € pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en tout cas, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 287.189.332,79 €.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 27 décembre 2019. Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport en numéraire, apport en nature ou incorporation de réserves.

Au 31 décembre 2020, le solde du capital autorisé s'élève à 287.189.332,79 €.

MODIFICATIONS DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2015

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2015.

L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 48 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 31 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 27 septembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2017	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2018	371 627 206,35	25 579 214
Au 19 décembre 2019	413 276 840,12	28 445 971
Au 31 décembre 2019	413 276 840,12	28 445 971
Au 31 décembre 2020	413 276 840,12	28 445 971

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, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit :

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(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	1 421 575	02.03.2021	4,997%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	20 793 614	02.03.2021	73,1%
Total	28 445 971		100%

Ces données sont basées sur des déclarations de transparence ou sur les informations reçues de l'actionnaire. Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.



Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

Statuts de Befimmo SA

Les statuts¹ coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, au siège de Befimmo ainsi que sur le site : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.

Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme.

Filiales

Au 31 décembre 2020, Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Fedimmo (elle-même société-mère de Zin in Noord 2025 SA), 100% des actions de la SA Meirfree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA Axento, 100% des actions de la SA Befimmo Property Services, 100% des actions de la SA loi 52 et 75,6% des actions de la SA Silversquare Belgium (elle-même société-mère de la société Silversquare Luxembourg SA). Befimmo est aussi l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, qui est détenue à 64,1% par Befimmo SA et 35,9% par Fedimmo SA.

Identité et qualifications des experts immobiliers

Pour l'exercice 2020, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Sprl, National Director, Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium – Cushman & Wakefield, Avenue des Arts 56, 1000 Brussels). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission courait du 1 janvier 2018, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2020.

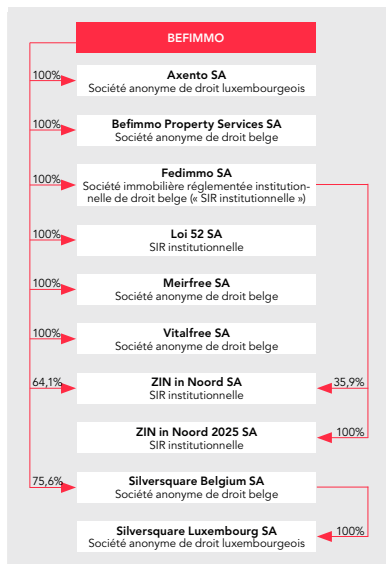
Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, comme le prévoit l'Arrêté royal sur les SIR du 13 juillet 2014, Befimmo a mandaté, à compter de 2021 (première évaluation au 31 mars 2021) et pour une période de trois ans, M. Christophe Ackermans (Head of Valuation – Cushman & Wakefield), M. Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Sprl, National Director) et M. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL, Senior Director, Head of Valuation Services).

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

¹ L'Annexe IV de ce Rapport reprend des extraits de statuts.

Structure du groupe

Au 31 décembre 2020, la structure du groupe était la suivante :



Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento, société luxembourgeoise.

La SIR publique

Depuis 2014, Befimmo est une SIR. La Société Immobilière Réglementée poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et distribue une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- cotation boursière ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille immobilier ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants ;
- une diversification du risque : 20% maximum du patrimoine dans un seul ensemble immobilier ;
- une taxation à l'Impôt des Sociétés sur une base réduite, pour autant que les « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- un précompte mobilier¹ libératoire de 30% retenu lors du paiement du dividende.

Toutes ces règles tendent donc à minimiser le risque encouru.

La SIR institutionnelle

Fedimmo SA et Zin in Noord SA [filiales à 100% de Befimmo SA (directement ou indirectement)] sont des SIR institutionnelles.

Les principales caractéristiques d'une SIR institutionnelle sont les suivantes :

- société contrôlée par une SIR publique ;

¹ Taux de précompte mobilier applicable à partir du 1^{er} janvier 2017.



- actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende à hauteur de minimum 80% des « cash-flows » (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- détention d'au moins 25% par une SIR publique ;
- pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- soumise au contrôle de la FSMA.

Profil type de l'investisseur

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionariat peut être consultée ci-avant.

Déclarations

PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU

M. Benoît De Blicq, Administrateur délégué, et M. Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, 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 ;
- le Rapport Financier Annuel 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 la société est confrontée.

Messieurs De Blicq et Carlier déclarent, qu'à leur connaissance, il n'y a pas d'omission de nature à altérer la portée des informations contenues dans ce Rapport.

DÉCLARATION CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Le Conseil d'administration de Befimmo SA déclare que :

- aucun des Administrateurs ou membres du Comité exécutif n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années ;
- aucun des Administrateurs ou membres du Comité exécutif, en ces capacités ou en qualité de fondateur d'une société, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un Administrateur ou un membre du Comité exécutif par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun Administrateur ou membre du Comité exécutif n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun lien de famille n'existe entre ces personnes ;
- aucun contrat de travail ou de management n'a été conclu avec les Administrateurs ou les membres du Comité exécutif prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de ce qui est mentionné dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent Rapport ;
- les Administrateurs et membres de Comité exécutif ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Benoît De Blicq (1.000 actions et M. Laurent Carlier (330 actions) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions Befimmo SA n'a été accordée.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS¹

Les experts immobiliers indépendants Rod P. Scrivener (JLL) et Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield) ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 26 mars 2021 sur les comptes

1. Veuillez consulter le chapitre « Gouvernance d'entreprise - Autres intervenants » à la page 142 du Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.



consolidés clôturés au 31 décembre 2020 et de son rapport sur les perspectives du 26 mars 2021.

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts immobiliers indépendants ainsi que du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

L'ensemble des informations reprises dans le chapitre « Marchés immobiliers de bureaux » sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE REPRISE PAR RÉFÉRENCE

Les Rapports Financiers Annuels des cinq dernières années comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels peuvent être consultés sur le site internet de la Société : www.befimmo.be/fr.

Les Rapports Financiers Annuels relatifs aux deux exercices précédents sont incorporés par référence.

INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE	DOCUMENTS	SECTIONS
Informations financières	Rapport Financier Annuel 2019	▪ Chiffres clés (pp. 38) ▪ Rapport financier (pp. 76-84) ▪ Rapport immobilier (pp. 44-71) ▪ Etats financiers (pp. 150-208)
	Rapport Financier Annuel 2018	▪ Chiffres clés (pp. 28-29) ▪ Rapport financier (pp. 68-77) ▪ Rapport immobilier (pp. 42-67) ▪ Etats financiers (pp. 153-206)
Dividende	Rapport Financier Annuel 2019	▪ Chiffres clés (p. 28)
	Rapport Financier Annuel 2018	▪ Chiffres clés (p. 28)
Investissements	Rapport Financier Annuel 2019	▪ Rapport immobilier (pp. 44-71)
	Rapport Financier Annuel 2018	▪ Événements marquants de l'exercice 2018 (pp. 32-35) ▪ Projets en cours (pp. 36-37) ▪ Rapport immobilier (pp. 42-67)
Principaux marchés	Rapport Financier Annuel 2019	▪ Marchés immobiliers de bureaux (pp. 45-50) ▪ Information sectorielle (pp. 164-165)
	Rapport Financier Annuel 2018	▪ Marchés immobiliers de bureaux (pp. 48-53) ▪ Information sectorielle (pp. 166-167)
Opérations avec les apparentés	Rapport Financier Annuel 2019	▪ Déclaration de gouvernance (pp. 120-149, notamment le rapport de rémunération aux pp. 139-140) ▪ Transactions avec parties liées (pp. 198)
	Rapport Financier Annuel 2018	▪ Déclaration de gouvernance (pp. 118-152, notamment le rapport de rémunération aux pp. 133-137) ▪ Transactions avec parties liées (pp. 197)

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Ce document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.



Responsabilité Sociétale et Environnementale

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Personne de contact & Informations complémentaires

Emilie Delacroix – Head of CSR & Innovation
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Référence aux standards externes

Depuis de nombreuses années, Befimmo s'inscrit dans une tendance à la standardisation du reporting financier mais également du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI Standards (« Core » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS.

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des indicateurs EPRA se trouve dans ce Rapport. L'index du contenu GRI se trouve dans le Rapport de Développement Durable disponible sur le site à partir du 9 avril 2021.

Période de reporting

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2020. Le périmètre est figé au 31 décembre 2020.

Périmètre de reporting de la RSE et modifications depuis le 1^{er} janvier 2019

Le périmètre de la société a changé au cours de l'exercice 2020 en raison de l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur la Blue Tower et de cinq bureaux à Bruxelles quittant le portefeuille.

Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

Vérification externe

Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve dans le Rapport de Développement durable disponible sur le site à partir du 9 Avril 2021.

Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite dans le Rapport de Développement durable disponible sur le site à partir du 9 avril 2021.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties « Responsabilité Sociétale » du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- la politique de Responsabilité Sociétale (mars 2021) ;
- Le Rapport de Développement Durable 2020
- le chapitre « Responsabilité Sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ;
- les précédents Rapports Financiers Annuels ;
- le certificat ISO 14001 ;
- les certificats BREEAM ;
- les réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes.



Triomphe - Bruxelles décentralisé

ANNEXES

<i>Annexe I :</i>	<i>Glossaire</i>	<i>224</i>
<i>Annexe II:</i>	<i>Glossaire des indicateurs immobilier</i>	<i>229</i>
<i>Annexe III:</i>	<i>Alternative Performance Measures</i>	<i>230</i>
<i>Annexe IV:</i>	<i>Statuts (coordonnés au 19 décembre 2019)</i>	<i>235</i>
<i>Annexe V:</i>	<i>Répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale</i>	<i>245</i>



Annexe I : Glossaire

Arrêté royal du 14 novembre 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Arrêté royal du 13 juillet 2014

Arrêté royal relatif au Sociétés Immobilières Réglementées.

BeAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT Association

Cette association professionnelle a été créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges (aussi connues sous le nom de Real Estate Investment Trusts belges ou BE-REITs). Son but est de représenter et de promouvoir les intérêts du secteur des REITs belges auprès des différentes parties prenantes.

Break

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breeam.com).

BREEAM Design

Travaux de réhabilitation et de rénovation. L'extraction et l'utilisation des ressources pour créer des matériaux et produits lors de rénovations (et constructions) sont l'un des plus grands impacts environnementaux directs du secteur immobilier. L'empreinte écologique telles que la perte de biodiversité, les émissions à effet de serre et les déchets peut être efficacement réduite grâce au recyclage et à la dématérialisation.

La certification BREEAM, que Befimmo a implémenté systématiquement pour ses rénovations majeures, impose entre autres de tenir à jour des données concernant l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés. Mais c'est aussi au stade Design que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Tenir compte, dès la phase initiale, et ceci en concertation avec les architectes et les bureaux d'études, d'une approche éco-design assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

BREEAM In-Use

La certification BREEAM In-Use concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001. C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci tant pour l'immeuble même (Asset) que pour la gestion de l'immeuble (Management).

Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de benchmarking corrects.

CAP

Instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

Capitalisation boursière

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CBD (Central Business District) et assimilé

Les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Nord, et l'aéroport de Bruxelles.



CCS (Cross Currency Swap)

Contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

CDP (Carbon Disclosure Project)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre.

Code 2020

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 9 mai 2019 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2020 remplace la version antérieure de 2009, il peut être consulté sur le site de GUBERNA (www.guberna.be/fr).

COLLAR

Combinaison d'instruments financiers dérivés constituée pour un emprunteur par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

DCF (Discounted Cash-Flow)

Méthode d'actualisation de cash-flows.

Dealing Code

Document reprenant les principales obligations légales et les procédures internes applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité exécutif et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

Droit d'emphytéose

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

EPRA (European Public Real Estate Association)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente plus de 450 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

EPRA earnings

Résultat provenant des activités opérationnelles. Pour de plus amples informations, consultez la page 80 du présent Rapport. (Alternative Performance Measure)

Ex-date

Date de détachement du coupon.

FLOOR

Instrument dérivé appartenant à la famille des options. La vente d'un FLOOR permet de toucher une prime, tout en renonçant à profiter, en tant qu'emprunteur, de la baisse des taux d'intérêt sous le niveau prédéfini (prix d'exercice ou strike). Voir également définition du COLLAR.

Flottant (Free float)

Pourcentage des actions détenu par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles Befimmo n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par Befimmo ou ses filiales.

FSMA (Financial Services and Markets Authority/Autorité des Services et Marchés Financiers)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.



GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (Global Reporting Initiative)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde (www.globalreporting.org).

Hinterland économique

Bruxelles, Bruxelles décentralisé et périphérie de Bruxelles.

IAS (International Accounting Standards)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IBGE (Bruxelles Environnement)

Autorité de la Région de Bruxelles-Capitale en charge de la protection de l'environnement (www.environnement.brussels/).

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (Interest Rate Swap)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

IRS « payeur »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « receveur »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

ISO 14001

Norme internationale de gestion environnementale qui définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

Juste valeur

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

Loi du 6 avril 2010

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

Loi du 12 mai 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

Loi du 22 octobre 2017

Loi portant des dispositions légales diverses, modifiant la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).



LTV (Loan-to-value)

$LTV = [(dettes\ financières\ nominales - trésorerie) / juste\ valeur\ du\ portefeuille]$. (Alternative Performance Measure)

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités). (Alternative Performance Measure)

NAV (Net Asset Value)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

Niveau K

Niveau global d'isolation thermique primaire d'un immeuble.

Placement privé

Levée de fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

Pourcentage de distribution (Pay-out ratio)

Pourcentage de distribution calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

Précompte mobilier

Dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

Property management

Consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

PURE PLAYER

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

Rating

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

Ratio de couverture

$(Dettes\ nominales\ à\ taux\ fixes +\ notionnel\ des\ IRS\ et\ des\ CAP) / dette\ totale$.

Ratio d'endettement

$[Passifs - provisions - autres\ passifs\ financiers\ (instruments\ de\ couverture\ autorisés\ comptabilisés\ au\ passif\ du\ bilan) - passifs\ d'impôts\ différés - comptes\ de\ régularisation] / [total\ de\ l'actif\ du\ bilan - instruments\ de\ couverture\ autorisés, comptabilisés\ à\ l'actif\ du\ bilan]$. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

Record date

Date d'arrêté à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (Real-Estate Investment Trust)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.



Résultat net

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org/be/).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (Système de Gestion Environnementale)

Cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en œuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analysé et évalué.

Sicafi

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier. Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

SIR (Société Immobilière Réglementée)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

SWAPTION

Option négociée sur un interest rate swap. Elle donne le droit de contracter un call swaption, permettant d'entrer dans un IRS « payant », ou un put swaption, pour lequel la contrepartie peut forcer Befimmo à entrer dans un IRS « payeur ».

Take-up

Prise en occupation d'espaces locatifs.

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.ups.be/fr/home/).

Valeur d'investissement

Valeur définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

Valeur locative estimée (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers.

Vélocité

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.



Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers

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

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

Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur échéance finale

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

Loyer contractuel brut en cours

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

Loyer potentiel

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

Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location

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

Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location

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

Rendement brut courant des immeubles de placement

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

Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location

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



Annexe III: Alternative Performance Measures

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	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' moins la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'.	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le 'Résultat net' moins la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et la rubrique 'Variations de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence'.	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Résultat locatif net « Like- for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur la base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus 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 €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat locatif net (A)	130 782	134 786
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	14 382	16 061
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	- 318	3 092
Element non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	3 737	669
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	112 982	114 963

**Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations**

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net (A)	58 446	180 611
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	759	109 882
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	-17 682	-22 921
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-2 373	-
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations (A-B-C-D)	77 742	93 650

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

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat financier (A)	-37 154	-45 722
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-17 682	-22 921
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-19 472	-22 801

Résultat immobilier net

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	97 987	104 703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	306	12 961
Résultat immobilier net	98 293	117 664

Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	97 987	104 703
Résultat locatif net (B)	130 782	134 786
Marge opérationnelle (A/B)	74,9%	77,7%

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

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)	-1 841	-1 177
Goodwill impairment (B)	-	-
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill)	-1 841	-1 177



Charges immobilières nettes

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
IV. Récupération de charges immobilières	16 083	14 992
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25 469	24 321
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26 051	-25 633
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2 171	536
IX. Frais techniques	-18 520	-17 055
X. Frais commerciaux	-1 736	-1 473
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 867	-2 268
XII. Frais de gestion immobilière	-2 830	-2 642
XIII. Autres charges immobilières	-7 928	-5 125
Charges immobilières nettes	-15 208	-14 347



CONSOLIDÉ

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

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

Tableaux de réconciliation des « Alternatives performance measures »

Loan-to-value

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Dettes financières nominales (A)	1 001 620	1 090 344
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	-2 439	-2 878
I. C. Immeubles de placement ¹ (D)	2 692 393	2 788 591
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	21 581	-
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	2 713 974	2 788 591
Loan-to-value (A-B)/C	36,82%	39,00%

¹ A l'exclusion des contrats de location de droits d'utilisation de locaux à usage de bureaux et des droits d'utilisation de terrains (IFRS 16).



Coût moyen (annualisé) de financement

(en milliers €)	31.12.2020	31.12.2019
Intérêts payés	22 643	22 134
Intérêts payés annualisés (A)	22 643	22 134
Dette financière nominale moyenne (B)	1 126 483	1 120 728
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	2,0%	2,0%

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

	31.12.2020	31.12.2019
Return sur fonds propres (en € par action)	2,11	6,47
Return sur fonds propres (en %)	3,6%	11,6%



Annexe IV : Statuts (coordonnés au 19 décembre 2019)

TITRE PREMIER : CARACTERE DE LA SOCIETE - DENOMINATION - ASSOCIES - SIEGE SOCIAL - DUREE – OBJET

ARTICLE 1 : CARACTERE - DENOMINATION

La société revêt la forme juridique d'une société anonyme.
Sa dénomination est "BEFIMMO".

La société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination de la société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la société contiennent la même mention. Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« arrêté royal SIR ») (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

ARTICLE 2: SIEGE, ADRESSE ELECTRONIQUE ET SITE INTERNET

Le siège est établi dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le conseil d'administration a le pouvoir de déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège de la société soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si en raison du déplacement du siège la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège pourra sur simple décision du conseil d'administration être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège, restera belge.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des succursales et des bureaux tant en Belgique qu'à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est la suivante : contact@befimmo.be.

Son site internet est le suivant : www.befimmo.be.

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et l'adresse du site internet de la société. La modification est communiquée aux actionnaires conformément au Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 3 : DUREE

3.1. La société a été constituée par acte dressé le 30 août 1995 pour une durée indéterminée.

3.2. Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi, la société pourra être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts et conformément aux prescriptions de l'article 43 des statuts.

ARTICLE 4 : OBJET

4.1. La société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital soit détenu directement ou indirectement par la société ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les parts de sicafi publiques et institutionnelles ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font

l'activité ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;

xi. les parts de FII.S.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

(i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;

(ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;

(iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou

(iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :

la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et

la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

(i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

(iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclut, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

ARTICLE 5 : INTERDICTIONS

5.1. La société ne peut agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR.

5.2. Sans préjudice à l'article 4.3 des statuts, la société ne peut (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession d'actifs pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux crédits, sûretés et garanties accordés par la société :

au bénéfice d'une ou plusieurs sociétés du périmètre, ou encore aux sociétés visées à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) ou (xi) des présents statuts dans laquelle la société détient plus de 25 % des actions ;

dans le cadre des activités visées à l'article 4.1., (c) et (d) des présents statuts et aux fins de l'octroi d'une bid bond ou d'un mécanisme similaire.

5.3. La société ne peut :

a. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;



- b. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- c. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue.
- d. conclure des accords ou prévoir des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.
- 5.4. La société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre.
- Le montant total couvert par ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la société, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS, et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2 de la loi SIR.
- Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la société ou une de ses sociétés du périmètre, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.
- Cette restriction n'est pas applicable aux sociétés du périmètre de la société qui exerce une activité visée à l'article 4.1, c) et d) des statuts, à condition que le risque contractuel total auquel la société est exposée en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par ladite société du périmètre, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la société dans le capital de la société du périmètre concernée, et de l'engagement d'octroi de prêts consentis directement ou indirectement par la société à la société du périmètre concernée. Dans ce cas, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite stipulée à l'alinéa 2 du présent article 5.4. est atteinte :
- les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre ; de même que
 - la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la société.

TITRE DEUX : CAPITAL

ARTICLE 6 : CAPITAL

Le capital est fixé à quatre cent treize millions deux cent septante-six mille huit cent quarante euros et douze cents (413.276.840,12 EUR). Il est représenté par vingt-huit millions quatre cent quarante-cinq mille neuf cent septante et une (28.445.971) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées.

ARTICLE 7 : CAPITAL AUTORISÉ

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

1°) deux cent cinq millions cent trente-cinq mille deux cent trente-sept euros et septante et un centimes (205.135.237,71 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR ;

2°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

3°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de deux cent quatre-vingt-sept millions cent quatre-vingt-neuf mille trois cent trente-deux euros et septante-neuf centimes (287.189.332,79 EUR).

Le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription, le cas échéant sans droit de préférence et le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 2019.

Elle est renouvelable.

Cette(s) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport en numéraire, apport en nature ou incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, les présents statuts et la Loi SIR. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à un autre titre – pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

ARTICLE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL

8.1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 7:153, et le cas échéant 7:155 du Code des sociétés et des associations, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé.

Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

8.2. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

8.3. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

ARTICLE 9 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMÉRAIRE

9.1. Sans préjudice de l'application des articles 7:188 à 7:193 du Code des sociétés et des associations et de l'article 26, §1, al. 3 de la loi



SIR, en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

- 1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
- 4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Conformément à la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé aux actionnaires existants en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

- 1° l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé ;
- 2° le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

9.2. Sans préjudice de l'application des articles 7:190 à 7:194 du Code des sociétés et des associations, l'article 9.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 10 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE - RESTRUCTURATION

10.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 7:196 et 7:197 du Code des sociétés et des associations.

10.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

10.3. En outre, et conformément à la réglementation SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, visé à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendrier précédant cette même date.

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 10.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

4° le rapport visé au point 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

10.4. L'article 10.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

10.5. L'article 10.3 des statuts est applicable mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées, visées aux articles 12:2 à 12:8, 12:12 à 12:91 et 12:106 du Code des sociétés et des associations. Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par « date de la convention d'apport », la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 11 : ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D'ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions conformément au Code des sociétés et des associations.

11.2. Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2016, pendant une période de cinq ans à compter de la publication au Moniteur belge de ladite décision, le conseil d'administration peut acquérir et prendre en gage des actions propres de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que la société ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10%) du total des actions émises. Cette autorisation est aussi valable pour les filiales directes de la société.

11.3. Le conseil d'administration est explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la société ou ses filiales, conformément à l'article 7:218, §1, 4° du Code des sociétés et des associations.

11.4. Les facultés et autorisations visées au présent article sont étendues aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci au sens du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 12 : REDUCTION DE CAPITAL

La société pourra effectuer des réductions de capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

TITRE TROIS : DES TITRES

ARTICLE 13 : NATURE ET FORME

13.1. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et sous réserve des dispositions particulières de la réglementation SIR, la société peut émettre les titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR et les statuts.

13.2. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.

Les actions sont toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale.

13.3. Il est tenu au siège un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique, dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.



Toute cession entre vifs ou pour cause de mort ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.

13.4. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de leur titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

13.5. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

ARTICLE 13 bis – SEUILS

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, outre les seuils légaux, la société prévoit un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

TITRE QUATRE : ADMINISTRATION – CONTROLE

ARTICLE 14 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

14.1. La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale et en tout temps révocables par elle et comprend au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations.

14.2. Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président.

14.3. Les administrateurs sont rééligibles.

14.4. Le mandat des administrateurs est rémunéré.

14.5. En cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine assemblée générale qui confirmera ou non le mandat du ou des administrateurs ainsi cooptés.

14.6. Les membres du conseil d'administration doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

14.7. Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil, selon les modalités à arrêter par le conseil.

14.8. Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.

14.9. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

ARTICLE 15 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

15.1. Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

15.2. Le conseil d'administration établit les rapports annuel et semestriel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR.

Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts évaluateurs indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers de la société et de ses sociétés du périmètre, conformément à la réglementation SIR.

15.3. Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables.

15.4. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société.

Le conseil d'administration peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

ARTICLE 16 : DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

16.1. Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans les convocations. Elles peuvent se tenir par voie de conférence téléphonique (« conférence call »), de vidéoconférence ou par tout autre moyen qui permet aux administrateurs de délibérer sans se réunir physiquement. La personne qui préside la réunion peut désigner le secrétaire de la réunion, administrateur ou non.

16.2. Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président ou de deux administrateurs, effectuée 24 heures au moins avant la réunion.

16.3. Tout administrateur empêché peut, par écrit, ou tout autre moyen de (télé)communication ayant un support matériel, donner procuration à un autre membre du conseil afin de le représenter à une réunion déterminée. Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre, en plus de sa propre voix, autant de votes qu'il a reçu de procurations.

16.4. Sauf cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

16.5. Toute décision du conseil est prise à la majorité absolue des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

16.6. Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

16.7. Le conseil d'administration peut édicter un règlement d'ordre intérieur. La dernière version du règlement d'ordre intérieur approuvée par le conseil d'administration est celle du 23 février 2017.

ARTICLE 17 : PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par au moins deux administrateurs, dont le président, ainsi que tous les administrateurs qui en expriment le souhait.

ARTICLE 18 : COMITES CONSULTATIFS ET COMITES SPECIALISES

18.1. Le conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs comités dont les membres peuvent être choisis dans ou hors de son sein.

18.2. Il constitue au moins un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération (le comité de nomination et le comité de rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales.

**ARTICLE 19 : GESTION JOURNALIERE**

19.1. Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société ainsi que sa représentation dans le cadre de cette gestion, soit à un ou plusieurs de ses membres, qui porteront ou non le titre d'administrateur délégué, soit à un ou plusieurs mandataires appointés choisis hors de son sein.

A l'exception des clauses dites de double signature, les restrictions apportées à leurs pouvoirs de représentation pour les besoins de la gestion journalière ne seront pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.

De même, le ou les délégués à la gestion journalière peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, mais dans les limites de la gestion journalière.

19.2. Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doi(ven)t remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

ARTICLE 20 : ORGANISATION INTERNE ET QUALITE

20.1. La direction effective de la société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.

20.2. Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

20.3. La nomination des membres de la direction effective est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

20.4. La société est organisée conformément à l'article 17 de la loi SIR.

ARTICLE 21 : REPRESENTATION DE LA SOCIETE

21.1. La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un notaire et en justice, par:

- soit deux administrateurs agissant conjointement,
- soit, dans les limites de la gestion journalière, par un ou plusieurs délégué(s) à cette gestion, chacun agissant seul.

21.2. La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites de leur mandat.

21.3. Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration à délivrer aux tiers, et notamment tout extrait à publier aux annexes du Moniteur Belge sont valablement signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

ARTICLE 22 : PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

22.1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires, conformément à la réglementation SIR.

22.2. Les personnes visées à l'article 37 de la loi SIR ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses sociétés du périmètre, ou obtenir un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération sur un actif de la société, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

22.3. La société doit préalablement informer la FSMA de toute opération envisagée par la société si une des personnes suivantes se porte directement ou indirectement contrepartie ou obtient un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
- les personnes avec lesquelles la société, une de ses sociétés du périmètre, le promoteur et les autres actionnaires d'une société du périmètre sont liés ou ont un lien de participation,
- le promoteur,
- les autres actionnaires de toute société du périmètre de la société,
- les administrateurs, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires : de la société, d'une de ses sociétés du périmètre, du promoteur, des autres actionnaires de toute société du périmètre de la société et d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la société.

22.4. L'information relative à une opération visée à l'article 22.3 est immédiatement rendue publique, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à cette opération. Elle est commentée dans le rapport financier annuel et par le commissaire dans son rapport.

22.5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000 euros ;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société ou une de ses sociétés du périmètre dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société par les personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR, émises à la suite d'une décision de l'assemblée générale; et
- aux opérations portant sur les liquidités de la société ou d'une de ses sociétés du périmètre, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

22.6. En sus des dispositions qui précèdent, les administrateurs doivent se conformer aux articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 23 : CONTROLE

23.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts.

L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.

Ce ou ces commissaires contrôle(nt) et certifie(nt) les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirme(nt), le cas échéant, toutes informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

23.2. L'article 3:72, 2° du Code des sociétés et des associations n'est pas applicable à la société ayant le statut de société immobilière



réglementée, conformément à l'article 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR.

23.3. Conformément à la réglementation SIR, la FSMA peut se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

TITRE CINQ : ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 24 : COMPOSITION - POUVOIRS

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

ARTICLE 25 : REUNIONS

25.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le dernier mardi du mois d'avril, à 10 heures 30. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée se réunit le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

L'ordre du jour des assemblées générales annuelles comprend au moins l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge aux administrateurs et au commissaire et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

25.2. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/dixième du capital.

25.3. Les assemblées générales se tiennent au siège ou à tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

ARTICLE 26 : CONVOCATIONS ET INFORMATIONS

26.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du commissaire. Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations.

26.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations.

ARTICLE 27 : ADMISSION A L'ASSEMBLEE

27.1. Tout actionnaire pourra participer à une assemblée générale et y exercer le droit de vote :

- (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge):
 - soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
 - soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Le jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement.

- (ii) et si la société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.

27.2. Un registre désigné par le conseil d'administration mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination, son adresse ou siège, le nombre d'actions qu'il possédait à la date d'enregistrement et pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

27.3. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 28 : MODALITES DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLEE

28.1. Tout actionnaire peut voter lui-même ou par mandataire.

La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit.

28.2. La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit parvenir à la société par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

28.3. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire mis à disposition par la société. Le formulaire de vote par correspondance doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

28.4. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire du droit de vote à son égard. Par dérogation à ce qui précède, si un titre appartient à un ou des nus-propriétaires et un ou des usufruitiers, tous les droits qui y sont liés, en ce compris l'éventuel droit de vote, sont exercés par le ou les usufruitiers, sauf disposition contraire dans un testament ou une convention. Dans ce dernier cas, le ou les nus-propriétaires et le ou les usufruitiers doivent informer la société par écrit de cet arrangement.

ARTICLE 29 : BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration et en cas d'empêchement de celui-ci, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée générale désigné par celle-ci.

Le président désigne le secrétaire.

Le président choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

ARTICLE 30 : LISTE DE PRESENCE

30.1. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la société le cas échéant tous éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

30.2. Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance. Ceux qui ont participé à l'assemblée générale ou qui y étaient représentés peuvent consulter cette liste.

ARTICLE 31 : DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

31.1. Chaque action donne droit à une voix.

31.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.



33.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 32 : DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

32.1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

32.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

32.3. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre d'actions représentées à l'assemblée, à la majorité des voix.

ARTICLE 33 : PROCES-VERBAUX

33.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

33.2. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent.

33.3. Les informations visées à l'article 33.1 sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale.

33.4. Les copies ou extraits à délivrer aux tiers sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

TITRE SIX : ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 34 : COMPETENCES - CONVOCATIONS

L'assemblée générale des obligataires a les compétences déterminées par le Code des sociétés et des associations et est convoquée conformément à celui-ci.

ARTICLE 35 : ADMISSION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

ARTICLE 36: TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE – PROCES-VERBAUX

L'assemblée générale des obligataires statue aux conditions prévues par le Code des sociétés et des associations ou par les conditions d'émission des obligations.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à délivrer aux tiers sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

ARTICLE 37 : REPRESENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le conseil d'administration peut déterminer la forme des procurations.

TITRE SEPT : ECRITURES SOCIALES – REPARTITION

ARTICLE 38 : ECRITURES SOCIALES

38.1. L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.

38.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et aux dispositions dérogatoires de la réglementation SIR.

38.3. La société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des titres de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre de titres, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

38.4. Le conseil d'administration établit un inventaire des biens immobiliers de la société ainsi que de ceux de ses sociétés du périmètre chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 39 : DISTRIBUTION

39.1. L'article 7:211 du Code des sociétés et des associations relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société ayant le statut d'une société immobilière réglementée de droit belge conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR.

39.2. La société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre (i) 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal SIR et (ii) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société tel que visé à l'article 13 de l'arrêté royal SIR.

39.3. La société respectera simultanément les obligations de distribution qui lui sont imposées, ou qui viendraient à lui être imposées, par la législation de tout Etat qui lui serait applicable, et notamment les obligations de distribution qui lui seraient imposées, à raison de l'adoption par la société du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée ("SIIC"), conformément à l'article 208 – C du Code général des impôts français au titre de ses opérations réalisées en France.

39.4. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

39.5. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

39.6. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 40: DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES A PRELEVEMENT

40.1. Pour l'application des paragraphes suivants, un 'Actionnaire à Prélèvement' est tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détient directement ou indirectement 10% ou plus des droits aux dividendes versés par la société et dont la situation propre ou celle de ses actionnaires détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement dix pour cent (10%) ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de vingt pour cent (20%) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français (le 'Prélèvement').

40.2. En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de dix pour cent (10%) du capital de la société (entendu comme la détention de dix pour cent (10%) ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique (un 'Actionnaire Concerné') devra le notifier à la société et sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra, à bref délai et au plus tard dix jours ouvrables avant la mise en paiement de toute distribution, en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement ne rendent pas la société redevable du Prélèvement. La société pourra solliciter tout justificatif et informations complémentaires ainsi que la position de l'administration fiscale française et retenir, le cas échéant, le paiement de la distribution concernée jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes.

Tout Actionnaire Concerné devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement, en le justifiant comme indiqué ci-dessus en cas de perte de ce statut.

40.3. Tout Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de dividendes, réserves, primes ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français d'une ou plusieurs SIIC (une 'SIIC Fille') et où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille, soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement ('Indemnisation Complémentaire'). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

40.4. La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière et nonobstant la cession intervenue entre-temps de tout ou partie de ses actions, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement augmenté de toute pénalité et intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire ('Indemnité').

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

ARTICLE 41 : ACOMPTES SUR DIVIDENDES

Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le conseil d'administration.

Celui-ci peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

ARTICLE 42 : MISE A DISPOSITION DES RAPPORTS

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du commissaire, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.



TITRE HUIT : DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 43 : DISSOLUTION

43.1. En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation est effectuée par les soins du ou des liquidateurs nommés par l'assemblée générale des actionnaires. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du ou des liquidateurs doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise. A défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant en collège, seront considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.

43.2. La société est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.

43.3. Sous réserve de dispositions contraires dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent des pouvoirs les plus larges à cette fin conférés par le Code des sociétés et des associations.

43.4. L'assemblée générale des actionnaires détermine le mode de liquidation et, le cas échéant, les émoluments du ou des liquidateurs.

43.5. La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

43.6. Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE NEUF : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 44 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE 45 : COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de l'entreprise du siège de la société, à moins que la société n'y renonce expressément.

ARTICLE 46 : DROIT COMMUN

46.1. Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations, de la réglementation SIR ou de toute autre législation applicable sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

46.2 Il est précisé, conformément aux articles 11, § 3, et 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR, que les articles 3:24, 3:72, 2°, 7:2, 7:11, 7:47 et 7:211 du Code des sociétés et des associations ne s'appliquent pas.

TITRE DIX : DISPOSITION EXCEPTIONNELLE

ARTICLE 47 : ADAPTATIONS LEGALES

En cas de coordination législative, le conseil d'administration est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux de coordination qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.



Annexe V : Répartition des immeubles du portefeuille consolidé¹ par filiale

AXENTO

Grand-duché de Luxembourg

Axento

BEFIMMO

Bruxelles Aéroport

Gateway

Bruxelles Centre

Brederode Corner	Montesquieu
Central Gate	Poelaert
Empereur	Rue au Choux

Bruxelles quartier Léopold

Arts 56	Wiertz
View Building	

Bruxelles quartier Nord

Quatuor

Bruxelles décentralisé

Goemaere	Triomphe
La Plaine	

Bruxelles périphérie

Fountain Plaza	Planet II
Ikaros Park	Waterloo Office Park
Ocean House	

Flandre

AMCA	Leuven - Vital Decosterstraat (emphytéose)
Antwerpen - Meir (emphytéose)	

¹ Pour de plus amples informations, veuillez consulter les immeubles du portefeuille consolidé aux pages 62 à 65 du présent Rapport



FEDIMMO

Bruxelles Centre

Gouvernement Provisoire	Pachéco
Lambermont	

Bruxelles quartier Léopold

Arts 28	Science-Montoyer
---------	------------------

Wallonie

Ath	Malmedy
Binche	Marche-en-Famenne
Braine l'Alleud	Paradis Express (projet)
Eupen (Vervierstrasse, Rathausplatz)	Saint-Vith
La Louvière	Seraing
Liège Tour Paradis - Rue Fragnée	

Flandre

Brugge	Kortrijk - Bloemistenstraat
Deinze	Oudenaarde
Dendermonde	Roeselare
Diest	Sint-Niklaas
Diksmuide	Tervuren
Eekloo	Tielt
Halle	Tongeren
Herentals	Torhout - Elisabethlaan
Ieper	Vilvoorde
Knokke-Heist	

LOI 52

Bruxelles quartier Léopold

Loi 44	Joseph 2
Loi 52	

MEIRFREE

Flandre

Antwerpen – Meir

VITALFREE

Flandre

Leuven – Vital Decosterstraat

ZIN IN NOORD¹

Bruxelles quartier Nord

ZIN

ZIN IN NOORD 2025

Bruxelles quartier Nord

WTC 3	WTC 4 (permis mis en œuvre)
-------	-----------------------------

¹ Depuis le 30 janvier 2020, Befimmo est l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge, qui est détenue à 64,1% par Befimmo et 35,9% par Fedimmo.

Contact

Befimmo SA
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
TVA : 0455 835 167
Tél. : +32 (0)2 679 38 60
contact@befimmo.be

Pour toute information complémentaire

Caroline Kerremans
Head of IR & Communication
Email : c.kerremans@befimmo.be

Photos de concept

WeAreOskar

Photos

Jean-Michel Byl, Jules Césure, Filip Dujardin,
Jean-Luc Deru, Catherine De Saegher,
Save As Studio / Amaël Hazza

Création, concept, design et production

ChrisCom - www.chriscom.be
L'équipe de Befimmo

Traductions

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.
This Annual Financial Report is also available in English.

Impression



BEFIMMO SA

Siège social :
Chaussée de Wavre 1945,
1160 Bruxelles

Registre des Personnes Morales (RPM) :
0 455 835 167

Tél. : +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be
www.befimmo.be

Befimmo